

samtliga medlemmar som bidragit till förlagslånen att omedelbart använda sin del av förlagslånen för att öka sin kapitalinsats till Föreningen och således inbetala motsvarande belopp till Föreningen i form av en kapitalinsats.

Regionfullmäktige föreslås därför besluta att under 2020 inbetala det förlagslån om 17 miljoner kronor som återbetalas till Region Örebro län. För att uppnå kommande års nivåer på kapitalinsats ska Region Örebro län år 2023 inbetala ytterligare 289 000 kronor. År 2024 ska inbetalning om 6 052 000 kronor ske.

Ärendebeskrivning

Region Örebro län är medlem i Kommuninvest Ekonomisk förening ("Föreningen"). Föreningen är en medlemsorganisation som utifrån en kommunal värdegrund företräder den kommunala sektorn i finansieringsfrågor.

Upplånings- och utlåningsverksamheten bedrivs i det av Föreningen helägda dotterbolaget Kommuninvest i Sverige AB (publ) ("Kommuninvest"). Kommuninvests kreditvärdighet bärs upp av en solidarisk borgen från medlemmarna, vilken bidrar till att göra Kommuninvest till en attraktiv motpart för kvalificerade investerare och finansiella institutioner.

I november 2010 upptog Föreningen förlagslån från medlemmarna omfattande 1 miljard kronor (10OLL1047). Syftet med förlagslånen var att efter finanskrisen snabbt höja nivån på kapital i Kommuninvest i avvaktan på att kapitalet genom medlemsinsatser ökat till de nivåer som krävs av Finansinspektionen. Föreningen har därför använt lånebeloppet till att finansiera ett separat förlagslån från Föreningen till Kommuninvest. Samtliga dåvarande medlemmar deltog i förlagslånen. Villkoren för förlagslånen bifogas som Bilaga 1.

Region Örebro läns förlagslån till Föreningen uppgår per 2020-08-31 till 17 000 000 kronor, jämte ränta.

Genom regeländringar får det befintliga förlagslånet till Kommuninvest inte längre inräknas in i kapitalbasen, vilket innebär att det inte längre fyller den tänkta funktionen att bidra till kapitaliseringen av Kommuninvest. Förlagslånen har därför diskuterats internt och vid medlemsråd. Diskussionerna har resulterat i att det befintliga förlagslånet från Föreningen till Kommuninvest har sagts upp och återbetalats till Föreningen. Till följd härav, och i enlighet med punkt 4.3 i Lånevillkoren, har även förlagslånen från medlemmarna till Föreningen sagts upp av Föreningen. Förlagslånen ska därför återbetalas till medlemmarna.

Eftersom Kommuninvest de kommande åren behöver tillföras nytt kapital erbjuds samtliga medlemmar som bidragit till förlagslånen att omedelbart använda sin del av

förlagslånen för att öka sin kapitalinsats till Föreningen och således inbetala motsvarande belopp till Föreningen i form av en kapitalinsats.

För medlemskap i Föreningen krävs att en medlem bidrar med en kapitalinsats genom en obligatorisk medlemsinsats. Tidigare fanns det två nivåer på denna kapitalinsats som medlemmarna kunde välja mellan. Det har därutöver varit möjligt att delta med en tilläggsinsats.

Vid föreningsstämman 2020 beslutades om en ändring av stadgarna så att en enda nivå på kapitalinsatsen i form av obligatorisk medlemsinsats ska gälla för samtliga medlemmar. Den nya nivån uppgår till 1 300 kronor per invånare för kommuner och 260 kronor per invånare för regioner, vilket samtliga medlemmar ska ha uppnått vid utgången av 2024. Den nya nivån har kopplats till en årlig trappa, där kravet ökar successivt under de kommande fyra åren enligt följande:

År	Kapitalinsats (kr/invånare) (kommun)	Kapitalinsats (kr/invånare) (region)
2020	900	180
2021	1 000	200
2022	1 100	220
2023	1 200	240
2024	1 300	260

Medlemmarna ska således, med start 2021, tillse att deras kapitalinsatser i Föreningen minst uppgår till ovan angivna belopp.

Regionfullmäktige föreslås därför besluta att under 2020 inbetala det förlagslån om 17 miljoner kronor som återbetalas till Region Örebro län. Genom att de 17 miljoner kronorna inbetalas som insatskapital är det först år 2023 Region Örebro län behöver inbetala ytterligare insatskapital för att uppnå kommande års nivåer på kapitalinsats. 2023 ska Region Örebro län inbetala ytterligare 289 000 kronor. År 2024 ska inbetalning om 6 052 000 kronor ske.

Konsekvenser för miljö-, barn- och jämställdhetsperspektiven

Beslutet har inga konsekvenser för ovanstående perspektiv.

Ekonomiska konsekvenser

Till följd av att inbetalning av insatskapital sker motsvarande det förlagslån om 17 miljoner kronor som återbetalas till Region Örebro län får beslutet inga ekonomiska

Tjänsteställe, handläggare
Staben Ekonomi, Lennart Frommegård

Sammanträdesdatum
2020-11-11--12

FöredragningsPM
Dnr: 20RS9125

konsekvenser under åren 2020 till och med 2022. År 2023 ska ytterligare insatskapital om 289 000 kronor inbetalas och år 2024 6 052 000 kronor.

Uppföljning

Omfattningen av de åtaganden som Region Örebro län har i Kommuninvests Ekonomiska förening redovisas i delårsrapport och årsredovisning.

Beslutsunderlag

FöredragningsPM regionfullmäktige 2020-11-11--12

Bilaga 1 – Lånevillkor Förlagslån

Bilaga 2 – Kapitaliseringen av Kommuninvest Ekonomisk förening

Skickas till:

Kommuninvest

2010 -12- 01

Centrala diarjet
100LL1047

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR KOMMUNINVEST EKONOMISK FÖRENING

TRETTIOÅRIGT FÖRLAGSLÅN OM HÖGST SEK 1 000 000 000

2010/2040

30 NOVEMBER 2010

1 DEFINITIONER

I föreliggande villkor skall följande benämningar ha den innebörd som anges nedan.

”Avstämningsdag”	femte Bankdagen före Ränteförfallodag respektive Återbetalningsdag, eller den Bankdag närmare respektive förfallodag som generellt kan komma att tillämpas på den svenska obligationsmarknaden;
”Bankdag”	dag i Sverige som inte är söndag eller allmän helgdag eller som beträffande betalning av skuldebrev inte är likställd med allmän helgdag;
”Emittenten”	Kommuninvest Ekonomisk förening med organisationsnummer 716453-2074;
”Fordringshavare”	den till vilken förlagsbevis är ställt eller den som har förvärvat förlagsbevis i enlighet med dessa allmänna villkor;
”Förlagsbevis”	ensidig skuldförbindelse som skall utges eller har utgivits av Emittenten i enlighet med dessa villkor;
”Lånedatum”	den 30 november 2010;
”Lånet”	Kommuninvest Ekonomisk förenings förlagslån på högst SEK 1 000 000 000;
”Proportionellt belopp”	Sådant belopp i emissionen som svarar mot varje Fordringshavares andel i Emittentens insatskapital och som fastställts av Emittenten i samband med emissionen.
”Räntebas”	tre månaders STIBOR;
”Räntebasmarginal”	avser för det Proportionella beloppet + 1,660 %, och för det Övertecknade beloppet + 3,660 %;
”Räntebestämningsdag”	den dag som infaller två Bankdagar före den första dagen i varje Ränteperiod;

”Ränteperiod”	tiden från den 30 november 2010 till och med den första Ränteförfallodagen (=den första Ränteperioden) samt varje följande period omfattande cirka tre månader från en Ränteförfallodag till och med nästa Ränteförfallodag;
”Räntesats”	Räntebasen justerad med Räntebasmarginalen;
”Ränteförfallodag”	den 31 mars, 30 juni, 30 september och 31 december varje år med början den 31 mars 2011 eller, om sådan dag inte är Bankdag, närmast påföljande Bankdag, förutsatt att sådan påföljande Bankdag inte infaller i en ny kalendermånad, för vilken händelse den sista dagen istället skall vara närmast föregående Bankdag. Den sista ränteförfallodagen infaller på Återbetalningsdagen;
”STIBOR”	den räntesats som ca kl. 11.00 anges på Reuters sida ”SIOR” (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) eller – om sådan notering ej anges – enligt annat på kapitalmarknaden vedertaget sätt att fastställa STIBOR;
”Återbetalningsdag”	den 30 november 2040; samt
”Övertecknat belopp”	Sådant tecknad och tilldelat belopp som överstiger det Proportionella beloppet.

2 LÅNEBELOPP OCH BETALNINGSFÖRBINDELSE

- 2.1 Det sammanlagda beloppet för Lånet uppgår till högst 1000 000 000 SEK och representeras av Förlagsbevisen, vardera med ett nominellt belopp om 100 000 SEK eller hela multiplar därav. Det lägsta teckningsbeloppet är 600 000 SEK.
- 2.2 Emittenten förhinder sig att till Fordringshavarna återbetala Lånet och erlägga ränta i enlighet med dessa allmänna villkor.

3 RÄNTA

- 3.1 Lånet löper med ränta enligt Räntesatsen på Förlagsbevisens nominella belopp från Lånedatum till och med Återbetalningsdagen.
- 3.2 Räntan erläggs i efterskott på varje Ränteförfallodag och beräknas på faktiskt antal dagar och ett år om 360 dagar.
- 3.3 Rörlig ränta för varje ränteperiod fastställs kl. 11.15 två bankdagar före respektive ränteperiods början.

4 BETALNING AV KAPITALBELOPP OCH RÄNTA

- 4.1 Lånet förfaller till betalning på Återbetalningsdagen eller den tidigare dag som kan följa av bestämmelserna i dessa villkor. Ränta erläggs på Ränteförfallodagen.
- 4.2 Betalning av ränta och återbetalning av Lånet skall ske till den som är Fordringshavare på Avstämningsdagen.
- 4.3 Lånet får alltid återbetalas eller återköpas om Emittentens förlagslån, daterat den 30 november 2010 ("Förlagslånet"), återbetalas eller återköps av Kommuninvest Sverige AB ("Bolaget"). Om Lånet återbetalas eller återköps skall Emittenten iaktta 60 dagars uppsägningstid.
- 4.4 Emittenten får skjuta upp betalning av ränta i det fall Bolaget i enlighet med villkoren för Förlagslånet konverterar Förlagslånet eller upplupen ränta på detta till villkorat kapitaltillskott eller om Bolaget på annat sätt skjuter upp räntebetalning i enlighet med avtalsbestämmelse för Förlagslånet.
- 4.5 Emittentens åtgärd enligt punkten 4.4 är begränsad till den tid som Bolaget skjuter upp betalning av ränta i enlighet med villkoren för Förlagslånet eller till dess återkonvertering skett. Fordringshavare skall kompenseras för utebliven ränta innan utdelning till medlemmarna får äga rum. Ränta på sådan compensation skall utgå med ett belopp som med 1,00 procentenhet överstiger Räntesatsen.

5 DRÖJSMÅLSRÄNTA

Vid betalningsdröjsmål avseende kapitalbelopp och/eller ränta utgår dröjsmålsränta på det förfallna beloppet från förfallodagen till och med den dag då betalning erläggs enligt Räntesatsen. Dröjsmålsräntan kapitaliseras ej.

6 PRESKRPTION

- 6.1 Rätten till betalning av kapitalbeloppet preskriberas tio år efter Återbetalningsdagen. Rätten till räntebetalning preskriberas tre år efter respektive Ränteförfallodag. De medel som avsatts för betalning men beträffande vilka rätten till betalning preskriberats tillkommer Emittenten.
- 6.2 Om preskriptionsavbrott sker löper ny preskriptionstid om tio år ifråga om kapitalbelopp och tre år beträffande räntebelopp, i båda fallen räknat från dag som framgår av preskriptionslagens (1981:130) bestämmelser om verkan av preskriptionsavbrott.

7 FORDRINGSHAVARNAS SÄRSKILDA ÅTAGANDEN

- 7.1 Fordringshavarna åtar sig att inte utan Emittentens godkännande överlåta Förlagsbevis till annan än den som vid tidpunkten för överlåtelsen är medlem i Emittenten.

8 UPPSÄGNING

- 8.1 Fordringshavarna är berättigade att genom skriftligt meddelande till Emittenten förklara Förlagsbevis, jämte upplupen ränta, förfallna till omedelbar betalning för det fall att:
- Emittenten ansöker om konkurs, ställer in betalningarna, ansöker om företagsrekonstruktion eller eljest befinns vara insolvent; eller
 - domstol eller annan myndighet beslutar om konkurs eller likvidation av Emittenten; eller
 - belopp som förfallit till betalning i enlighet med bestämmelserna i dessa allmänna villkor inte har betalats av Emittenten inom fjorton dagar efter förfalldagen.
- 8.2 Om Förlagsbevis förfallit till omedelbar betalning enligt bestämmelserna i dessa allmänna villkor får Fordringshavare dock endast erhålla återbetalning av Lånet i Emittentens konkurs och likvidation. Fordringshavare äger därför rätt att vidta nödvändiga åtgärder för Emittentens försättande i konkurs eller likvidation.
- 8.3 Fordringshavare får inte använda sin fordran enligt Förlagsbevis till kvittning.

9 FÖRDELNING

Har såväl lånebelopp som ränta förfallit till betalning och förslår tillgängliga medel inte till full betalning därav skall medlen i första hand användas till betalning av räntan och i andra hand till betalning av lånebeloppet.

10 RÄTT TILL BETALNING

- 10.1 I händelse av Emittentens likvidation eller konkurs skall de rättigheter som tillkommer Fordringshavare enligt Lånet vara

- a) pari passu utan någon inbördes prioritering;
 - b) minst pari passu med samtliga Emittentens övriga efterställda lån oavsett om dessa konverterats till villkorat kapitaltillskott;
 - c) prioriterade framför utdelning till medlemmar i Emittenten; samt
 - d) efterställd samtliga Emittentens oprioriterade fordringsägare och fordringsägare med efterställda rättigheter med angivet slutdatum.
- 10.2 Emittenten äger rätt att uppta ytterligare eviga förlagslån och i samband därmed utfärda ytterligare förlagsbevis förutsatt att dessa inte innehåller bättre rätt än Lånet.

11 SÄKERHET

Ingen säkerhet ställs av Emittenten för Lånet.

12 MEDDELANDEN

- 12.1 Meddelanden rörande Lånet skall tillställas Fordringshavare under dennes senast registrerade adress.
- 12.2 Meddelande till Emittenten skall sändas per fax eller rekommenderat brev enligt följande:

Kommuninvest Ekonomisk förening
Drottninggatan 2
Box 124
701 42 Örebro
Fax 019-12 11 98

13 BEGRÄNSNING AV ANSVAR M M

- 13.1 I fråga om de på Emittenten ankommande åtgärderna gäller att ansvarighet inte kan göras gällande för skada, som beror av svenskt eller utländskt lagbud, svensk eller utländsk myndighetsåtgärd, krigshändelse, strejk, blockad, bojkott, lockout eller annan liknande omständighet. Förbehållet i fråga om strejk, blockad, bojkott och lockout gäller även om Emittenten själv är föremål för eller vidtar sådan konfliktåtgärd.
- 13.2 Skada som uppkommer i andra fall skall inte ersättas av Emittenten om vederbörande varit normalt aktsam.
- 13.3 Föreligger hinder för Emittenten på grund av sådan omständighet som anges i punkt 12.1 att vidta åtgärd enligt dessa villkor får åtgärden uppskjutas till dess hindret har upphört.

14 TILLÄMPLIG LAG - JURISDIKTION

- 14.1 Vid tolkning och tillämpning av dessa villkor skall svensk lag gälla.

14.2 Tvist rörande tolkningen och tillämpningen av dessa villkor skall i första instans avgöras av Stockholms tingsrätt.

Härmed bekräftas att ovanstående villkor är för oss gällande.

Örebro den 30 november 2010

Kommuninvest Ekonomisk förening

2020-09-03

Kommuninvest Ekonomisk förening
Samtliga medlemmar

Kapitaliseringen av Kommuninvest Ekonomisk förening

1 Bakgrund

Vid föreningsstämman 16 april 2020 beslutades om förändrade stadgar för Kommuninvest Ekonomisk förening. Förändringarna avsåg främst medlemmarnas insatskapital och Kommuninvests fortsatta kapitalisering. Därutöver lämnades även förslag till förändringar i sammansättning av ledamöter valberedningen i föreningen och lekmannarevisorerna uppdrag.

2 Beslutade förändringar av medlemmarnas insatskapital

Under 2018 startade Kommuninvest Ekonomisk förening (Föreningen) och Kommuninvest i Sverige AB (Bolaget) en utredning kring kapitalbehov, kapitalisering och kapitalmål. Med antaganden om kommunernas och regionernas investeringsbehov, Kommuninvests egen utlåningsprognos och ett antagande om en viss successiv ökning av antalet medlemmar, så beslutade föreningsstämman om ändringar för att möjliggöra Kommuninvests fortsatta kapitalisering och uppnå de krav som de regulativa myndigheterna har på kravet av att hålla kapital mot risken för alltför låg bruttosoliditet. Kommuninvest, såväl Koncernen som Bolaget, har ett kapitalbehov motsvarande minst 1,0 procent i bruttosoliditetsgrad inklusive utlåningen.

Sammanfattningsvis beslutade stämman 2020 följande avseende den framtida kapitaliseringen av Kommuninvest.

- En kapitaliseringsperiod är fyra år. För varje kapitaliseringsperiod beslutar föreningsstämman om en kapitaliseringsplan för de kommande fyra åren. Beslutet vid föreningsstämman 2020 avser åren 2021 till 2024.
- En gemensam och enhetlig nivå på insatskapital för alla medlemmar.
- Det ska dock inte uteslutas att någon eller några av våra nuvarande medlemmar inte har möjlighet att kortsiktigt kunna betala in nytt insatskapital. Därför beslutade föreningsstämman att i stadgarna införa en undantagsbestämmelse som ger föreningsstyrelsen möjlighet att av särskilda skäl ge tillfällig dispens till

Kommuninvest i Sverige AB (publ). Org nr: 556281-4409. Styrelsens säte: Örebro

Kommuninvest Ekonomisk förening. Org nr: 716453-2074. Styrelsens säte: Örebro

Kommuninvest Fastighets AB. Org nr: 556464-5629. Styrelsens säte: Örebro

den medlem som efter ansökan inte anser sig ha möjlighet att betala upp till en högre insatsnivå. Föreningsstyrelsen kan endast ge dispensen under den period som kapitalplanen omfattar, dvs. de kommande fyra åren.

- Stämmobeslutet innebär att insatskapitalet för kommuner successivt ökar från 900 till 1300 kronor per invånare år 2021 till 2024.

<u>Insatskapital för kommuner</u>	<u>År</u>
1000 kr/invånare	2021
1100 kr/invånare	2022
1200 kr/invånare	2023
1300 kr/invånare	2024

Beloppen för regionerna justeras i enlighet med nuvarande regler, dvs regionernas insatskapital ska vara *en femtedel* av kommunernas insatskapital, vilket ger en kapitalinsats enligt följande:

<u>Insatskapital för regioner</u>	<u>År</u>
200 kr/invånare	2021
220 kr/invånare	2022
240 kr/invånare	2023
260 kr/invånare	2024

- Första inbetalning av nytt insatskapital sker året efter stämmobeslutet, dvs. första gången 2021. Inbetalningen ska vara genomförd senast vid halvårsskiftet respektive år. Avisering av inbetalning sker genom Kommuninvests försorg.
- Förlagslånet avvecklas. 2010 upptog föreningen av dåvarande medlemmar ett förlagslån om 1 miljard kronor. Nuvarande lagstiftning ställer nya krav om vilken typ av kapital som kan ingå i kapitalbasen, vilket förlagslånet numera inte gör.

Föreningen har enligt lånevillkoren rätt att lösa förlagslånet i förtid, vilket också föreningsstämman beslutade.

Samtliga de kommuner som var medlemmar 2010 tecknade förlagslånet. Förlagslånet kommer att utbetalas kontant till samtliga medlemmar som tecknade lånet.

Utbetalning av förlagslånet sker till det konto som respektive medlem har anmält att räntan på förlagslånet betalas till.

Samtliga medlemmar som tecknat förlagslånet erbjuds att inbetala motsvarande belopp som insatskapital till Kommuninvest Ekonomisk förening.

I bilaga 2 framgår beloppet som utbetalas till de medlemmar som tecknat förlagslånet och som efter utbetalningen kan inbetalas till Kommuninvest som insatskapital.

- Nuvarande återbäring till medlemmarna förändras. Givet stämmobeslutet om en enhetlig insatsnivå för alla medlemmar, så tas den s.k. återbäringstrappan bort, eftersom den då till stor del spelat ut sin roll. Ny modell tillämpas första gången på återbäringen avseende 2020, dvs. efter stämman 2021.

För en mer utförlig redovisning av stämmobesluten hänvisas till stämmohandlingarna.

<https://kommuninvest.se/wp-content/uploads/2020/03/Föreningsstämmohandlingar-2020.pdf>

3 Tidsplan

Följande tidsplan gäller för den fortsatta kapitaliseringen av Kommuninvest och medlemmarnas insatser.

30 september 2020	Utbetalning av förlagslånet till berörda medlemmar.
20 november 2020	Frivillig inbetalning till Kommuninvest av det belopp som motsvarar förlagslånet. <i>20 november är sista och rekommenderad inbetalningsdag.</i> (Se även ovan om konto som förlagslånet utbetalas till.)
30 juni 2021 (senast)	Obligatorisk inbetalning av insatskapital till Kommuninvest enligt stämmobeslut. Avisering sker under maj månad 2021.
30 juni 2022 (senast)	Obligatorisk inbetalning av insatskapital till Kommuninvest enligt stämmobeslut. Avisering sker under maj månad 2022.
30 juni 2023 (senast)	Obligatorisk inbetalning av insatskapital till Kommuninvest enligt stämmobeslut. Avisering sker under maj månad 2023.
30 juni 2024 (senast)	Obligatorisk inbetalning av insatskapital till Kommuninvest enligt stämmobeslut. Avisering sker under maj månad 2024.

4 Bilagor

Bifogat två bilagor enligt önskemål från medlemmarna.

Bilaga 1 anger, som förslag, missiv och beslutsformuleringar som kan användas av medlemmarna när respektive fullmäktige eller styrelse beslutar om insatskapital samt förlagslånets hantering och dess återbetalning till Kommuninvest.

Bilaga 2 anger den inbetalning av insatskapital som respektive medlem ska bidra med respektive år fram till 2024. Av bilagan framgår också förlagslånet för respektive medlem och hur mycket som återstår att inbetala i insatskapital respektive år om förlagslånet under hösten 2020 inbetalas som insatskapital till Kommuninvest.



KOMMUNINVEST

Svenska kommuner och regioner i samverkan

5 Övrigt

Som redovisats ovan erbjuds alla medlemmar som deltog i förlagslånet att betala in motsvarande summa till Kommuninvest som insatskapital. **I det fall medlemmen har för avsikt att inte betala in motsvarande summa till Kommuninvest ska medlemmen informera Kommuninvest om detta.**

Vi önskar erhålla er inbetalning av insatskapital motsvarande förlagslånet och kommande insatskapital åren 2021 till 2024 insatt på bankgiro 5060 – 5963 eller insatt på Kommuninvest Ekonomisk förenings konto hos Nordea, kontonummer 748 556 8.

Eventuella frågor kan ställas till Ulf Bengtsson på ulf.bengtsson@kommuninvest.se alternativt 070-340 39 83.

KOMMUNINVEST EKONOMISK FÖRENING

Tomas Werngren
Verkställande direktör

Ulf Bengtsson
Styrelsens sekreterare

21

Uppdrag till Länsgården
Fastigheter AB att innefatta
Folktandvårdens lokalbehov
pågående byggnationer i
Kumla och Hallsberg
20RS9776

Tjänsteställe, handläggare
Staben Ekonomi, Ingrid Domberg

Sammanträdesdatum
2020-11-11--12

FöredragningsPM
Dnr: 20RS9776

Organ
Regionfullmäktige

Uppdrag till Länsgården Fastigheter AB att innefatta Folktandvårdens lokalbehov pågående byggnationer i Kumla och Hallsberg

Förslag till beslut

Regionfullmäktige beslutar

att godkänna att Länsgården Fastigheter AB:s byggnationer fastigheten
Spannremmen 2 i Kumla (dnr 16RS6289) även innefattar lokaler för Folktandvården
samt

att godkänna att Länsgården Fastigheter AB:s byggnationer på fastigheten Kullängen
1 i Hallsberg (dnr 16RS6290) även innefattar lokaler för Folktandvården

Sammanfattning

Avsiktsförklaringar har träffats mellan Region Örebro län, Länsgården Fastigheter AB och kommunerna Kumla och Hallsberg samt Nora om- och nybyggnationer för vårdcentraler och vård och omsorgsboenden. Folktandvårdsnämnden har beslutat att Folktandvården vill vara en tydlig part i dessa och liknande lokalsamverkansprojekt.

År 2016 upprättades två avsiktsförklaringar mellan Region Örebro län, Länsgården Fastigheter AB och kommunerna Kumla och Hallsberg avseende om- och eventuell nybyggnation på fastigheterna Spannremmen 2 i Kumla (16RS6289) och Kullängen 1 i Hallsberg (16RS6290). År 2017 beslutades om liknande avsiktsförklaring avseende om- och nybyggnation på fastigheten Nora Rosen 11 i Nora. Sedan 2017 har det blivit allt tydligare att folktandvården måste bli en aktiv part tillsammans med hälso- och sjukvårdsförvaltningen i lokalplaneringar mellan Region Örebro län och samtliga kommuner i Örebro län. Folktandvårdsnämnden har beslutat att Folktandvården vill vara en tydlig part i dessa och liknande lokalsamverkansprojekt.

I Hallsberg finns planer på att Folktandvården ska byta lokaler inom befintliga byggnaden som finns på fastigheten Kullängen 1. I Kumla planeras byggnation av ny

Tjänsteställe, handläggare
Staben Ekonomi, Ingrid Domberg

Sammanträdesdatum
2020-11-11--12

FöredragningsPM
Dnr: 20RS9776

lokal för vårdcentralen på fastigheten Spannremmen 2. Folk tandvården har framfört att de vill flytta med till den nya byggnaden och är en aktiv part i planeringen.

Tidigare beslut i regionfullmäktige har omfattat om- och nybyggnation för vårdcentral och vårdboende. Föreslås nu att projekten nu inkluderar även Folk tandvården.

Fortsättningsvis ska folk tandvården ingå som en part vid upprättande av fler avsiktsförklaringar mellan Region Örebro län, Länsgården Fastigheter AB och kommuner i Örebro län.

Konsekvenser för miljö-, barn- och jämställdhetsperspektiven

Detta beslut har inga direkta konsekvenser på ovanstående perspektiv.

Ekonomiska konsekvenser

Investeringen för Folk tandvården i Kumla omfattar ca 900 kvm och beräknas till 26 miljoner kronor, vilket kan räknas in i tidigare beslutad investering. Ingen ytterligare borgensram behövs för att genomföra investeringen. Bedömd hyresnivå är 2.100 kr/kvm.

En ombyggnation för Folk tandvården i Hallsberg beräknas till 15 miljoner kronor. Denna investering kommer inrymmas i nuvarande borgensram.

Uppföljning

Uppföljning sker i delårsrapporter och årsredovisning.

Beslutsunderlag

FöredragningsPM regionfullmäktige 11-12 november 2020.

Skickas till:

Folk tandvården
Länsgården Fastigheter AB

22

Hemställen från Länsgården
Fastigheter AB om borgen för
byggnation i Nora

20RS9778

Tjänsteställe, handläggare
Staben Ekonomi, Ingrid Domberg

Sammanträdesdatum
2020-11-11--12

FöredragningsPM
Dnr: 20RS9778

Organ
Regionfullmäktige

Hemställan från Länsgården Fastigheter AB om borgen för byggnation i Nora

Förslag till beslut

Regionfullmäktige beslutar

att Region Örebro län utökar tidigare beslutad ram för borgen såsom för egen skuld för Länsgården Fastigheter AB:s lån inklusive räntederivat, jämte därpå löpande ränta och kostnader med 288 miljoner kronor till 2 576 miljoner kronor samt

att villkora ovanstående beslut att gälla endast under förutsättning att erforderlig detaljplaneändring avseende fastigheten Rosen 11, Nora, vinner laga kraft.

Sammanfattning

Länsgården Fastigheter AB har ansökt om utökad borgensram för lån till fastighetsköp samt nya investeringar i vårdcentral och vårdboende vid fastigheten Rosen 11, Nora. Beslutet innebär en ökning med totalt 288 miljoner kronor till en borgensram om 2.576 miljoner kronor.

Region Örebro län har en beslutad borgensram om 2.288 miljoner kronor till Länsgården Fastigheter AB. Per 31 juli fanns lån upptagna till 950 miljoner kronor inom denna borgensförbindelse. Ytterligare lån om 100 miljoner kronor kommer att tas upp under hösten 2020.

Styrelsen i Länsgården har beslutat om att köpa fastigheten Rosen 11, Nora samt på denna fastighet genomföra viss ombyggnation och bygga nytt vård- och omsorgsboende.

Det planerade byggprojektet innebär en investering om cirka 250 miljoner kronor för Länsgården Fastigheter AB. Bolaget behöver låna till investeringen samt till köpeskillingen 38 miljoner kronor för köp av fastigheten och Region Örebro län ombeds gå i borgen för denna upplåning.

Tjänsteställe, handläggare
Staben Ekonomi, Ingrid Domberg

Sammanträdesdatum
2020-11-11--12

FöredragningsPM
Dnr: 20RS9778

Länsgårdens styrelse har lämnat en hemställan om borgen hos Region Örebro län för detta utökade behov av lån.

Ärendet har behandlats vid sammanträde i Region Örebro läns förvaltnings AB den 15 oktober 2020.

Beredning

Regionstyrelsen föreslår regionfullmäktige besluta att Region Örebro län utökar tidigare beslutad ram för borgen såsom för egen skuld för Länsgården Fastigheter AB:s lån inklusive räntederivat, jämte därpå löpande ränta och kostnader med 288 miljoner kronor till 2 576 miljoner kronor samt att villkora ovanstående beslut att gälla endast under förutsättning att erforderlig detaljplaneändring avseende fastigheten Rosen 11, Nora, vinner laga kraft.

Yrkanden

Ola Karlsson (M), Pär-Ove Lindqvist (M), Anna Ågerfalk (L), Patrik Nyström (SD) och Elin Jensen (SD) yrkar avslag på förvaltningens förslag.

Propositionsordning

Ordföranden ställer de båda förslagen mot varandra och finner att styrelsen beslutar enligt förvaltningens förslag.

Reservationer

Ola Karlsson (M), Pär-Ove Lindqvist (M), Anna Ågerfalk (L), Patrik Nyström (SD) och Elin Jensen (SD) reserverar sig mot styrelsens beslut till förmån för avslagsyrkandet.

Konsekvenser för miljö-, barn- och jämställdhetsperspektiven

Beslutet har inga konsekvenser för ovanstående perspektiv.

Ekonomiska konsekvenser

Bedömt marknadsvärde på Länsgårdens färdigställda fastigheter var vid årsskiftet 1 665 miljoner kronor och bokfört värde uppgick vid samma tidpunkt till 634 miljoner kronor. Pågående nyanläggningar vid årsskiftet var 266 miljoner kronor och avsåg till största delen Askersundsprojektet, vilket färdigställs under 2020 till en bedömd projektkostnad om 291 miljoner kronor. Detta kommer att öka det bokförda värdet på tillgångarna. Kvar att investera för redan beslutade projekt, Hallsberg, Kumla, Skebäck etapp 1 och Hällefors är 1.250 miljoner kronor. När samtliga ovanstående projekt är färdiga 2026, kommer det bedömda totala bokförda värdet vara cirka 2 miljarder kronor. Bedömt marknadsvärde kommer då, 2026, att vara minst cirka 3 miljarder kronor.

Tjänsteställe, handläggare
Staben Ekonomi, Ingrid Domberg

Sammanträdesdatum
2020-11-11--12

FöredragningsPM
Dnr: 20RS9778

Region Örebro län kommer erhålla en borgensavgift från Länsgården motsvarande 0,25 procent av utnyttjat lånebelopp. Vid maximal upplåning 288 miljoner kronor blir borgensavgiften 720 tusen kronor per år, vilket är en intäkt för regionen och en kostnad för Länsgården.

Uppföljning

Uppföljning ska ske i delårsrapporter och årsredovisning.

Beslutsunderlag

FöredragningsPM till regionfullmäktige den 11-12 november 2020.
Hemställan om borgen Rosen 11, Nora.

Skickas till:

Länsgården Fastigheter AB



**Protokoll från extra styrelsemöte i Länsgården Fastigheter AB 20-09-30
Org. nr 556501-8370**

Närvarande **Mötet sker per capsulam**

§ 36

Mötesform

Det noteras att dagens styrelsemöte förts per capsulam, dvs att mötesagendan skickats via e-post till samtliga styrelsemedlemmar som sedan genom svar via e-post godkänt mötesformen samt svarat med godkännande eller avslag på frågorna enligt §38 och §39 nedan.

§ 37

Protokolljusterare

Dagens protokoll justeras av samtliga deltagande ordinarie styrelsemedlemmar.

§ 38

Hemställan om borgen avseende Skebäck

Programbeslutet avseende Skebäck från styrelsemötet 2020-08-25 kompletteras med beslut om hemställan om borgen enligt nedan.

Länsgårdens styrelse beslutar att hemställan om borgen ska delges Region Örebro län avseende en utökning av tidigare beslutad ram för borgen såsom för egen skuld för Länsgården Fastigheter AB med 140 miljoner kronor från 2 288 miljoner kronor till 2 428 miljoner kronor.

Staffan Olsson Werme anmälde en avvikande mening till borgensbeslut avseende etapp två.

§ 39

Hemställan om borgen avseende Nora

Programbeslutet avseende Nora från styrelsemötet 2020-08-25 kompletteras med beslut om hemställan om borgen enligt nedan.

Länsgårdens styrelse beslutar att hemställan om borgen ska delges Region Örebro län avseende en utökning av tidigare beslutad ram för borgen såsom för egen skuld för Länsgården Fastigheter AB med 288 miljoner kronor. Med beslutet ovan avseende Skebäck kommer då borgensramen att uppgå till 2 716 miljoner kronor. Staffan Olsson Werme anmälde en avvikande mening till beslutet.

§ 40

Nästa styrelsemöte

Nästa styrelsemöte med arbetsdag är den 22 oktober kl. 10:00 - 16:00 i Länsgårdens konferenslokal, Skolgatan 36 A.



§ 41

Styrelsemötets avslutande

Då inga ytterligare frågor förelåg förklarades mötet avslutat.

Vid protokollet:

Maria Pisoni Sundahl

Kerstin Bergström Persson

Kerstin Bergström Persson
E-mail: kerstin.bergstrompersson@outlook.com
Verified by Mobile BankID
2020-09-30 17:53 CEST

Lars Göran Zetterlund

Lars Göran Zetterlund
E-mail: lg.z@me.com
Verified by Mobile BankID
2020-09-30 18:41 CEST

Staffan Werme

Staffan Werme
E-mail: wermes@me.com
Verified by Mobile BankID
2020-09-30 19:34 CEST

Rose-Marie Frebran

Rose-Marie Frebran
E-mail: rose-marie@frebran.nu
Verified by Mobile BankID
2020-09-30 19:41 CEST

Bo Ammer

Bo Ammer
E-mail: bo.ammer@telia.com
Verified by Mobile BankID
2020-09-30 20:10 CEST

Martin Ejnrydh

Martin Ejnrydh
E-mail: martin.ejnrydh@socialdemokraterna.se
Verified by Mobile BankID
2020-10-01 09:01 CEST

Håkan Kangert

Håkan Kangert
E-mail: hakan@kangert.se
Verified by Mobile BankID
2020-10-02 14:02 CEST

23

Projekt Nora – Länsgården
Fastigheter AB:s köp samt nytt
vård- och omsorgsboende och
ombyggnad av befintlig
fastighet
20RS9777

Tjänsteställe, handläggare
Staben Ekonomi, Ingrid Domberg

Sammanträdesdatum
2020-11-11--12

FöredragningsPM
Dnr: 20RS9777

Organ
Regionfullmäktige

Projekt Nora – Länsgården Fastigheter AB:s köp samt nytt vård- och omsorgsboende och ombyggnad av befintlig fastighet

Förslag till beslut

Regionfullmäktige beslutar

att godkänna upprättade förslag till avtal (köpebrev och köpekontrakt) om att Länsgården Fastigheter AB köper fastigheten Rosen 11, Nora, för 38 miljoner kronor med tillträdesdag 2021-03-01 från Region Örebro län,

att godkänna att Länsgården Fastigheter AB på Nora kommuns uppdrag bygger ett nytt vård- och omsorgsboende på "Fastigheten Rosen 11" i Nora under förutsättning att Nora kommun och Länsgården Fastigheter AB senast i samband med tilldelningsbeslut i byggentreprenaden, har tecknat hyresavtal samt

att villkora ovanstående beslut att gälla endast under förutsättning att detaljplaneändringen avseende fastigheten Rosen 11 vinner laga kraft.

Sammanfattning

Nora kommun vill bygga ett nytt vård- och omsorgsboende i anslutning till Nora vårdcentral. Orsaken är att det nuvarande vård- och omsorgsboendet Tullbackagården med 63 platser inte är ändamålsenligt och att Nora kommun de närmaste åren kommer att ha ett utökat behov av platser inom vård och omsorg.

Byggnation av ett nytt vård- och omsorgsboende i anslutning till nuvarande vårdcentral samt att eventuellt även bygga om Hjernets lokaler till korttidsplatser eller permanenta vårdplatser bidrar till att det skapas bra förutsättningar för samverkan mellan kommunens vård- och omsorgsverksamhet och närsjukvården/vårdcentralsverksamheten samt folktandvården.

Avsikten är att Länsgården Fastigheter AB (Länsgården) bygger ett nytt vård- och

Tjänsteställe, handläggare
Staben Ekonomi, Ingrid Domberg

Sammanträdesdatum
2020-11-11--12

FöredragningsPM
Dnr: 20RS9777

omsorgsboende, som kommer att hyras av Nora kommun. Det nya boendet ska kunna möta framtidens krav på innehåll, utformning och teknik. För att möta kommande behov av ett utökat antal platser på vård- och omsorgsboende planeras det för en nybyggnation med 94 lägenheter, varav två parlägenheter.

Schablonberäkningar som genomförts visar att nybyggnationen med 94 lägenheter ligger på en investeringskostnad på cirka 250 miljoner kronor. Region Örebro län är idag ägare och Regionfastigheter förvaltare av vårdcentralfastigheten. Länsgården kommer att bli byggherre och ägare av lokalerna för det planerade vård- och omsorgsboendet. För att skapa bra förutsättningar framledes för förvaltar- och driftansvar av marken och lokalerna föreslås att hela fastigheten säljs/överförs till Länsgården. På uppdrag av regionen har fastigheten värderats av Svefa till 38 miljoner kronor inklusive byggrätt för ett nytt vård- och omsorgsboende.

När fastigheten har sålts till Länsgården, upprättas hyresavtal mellan Länsgården och Regionservice fastigheter gällande vårdcentralen och folktandvårdens lokalbehov.

Ärendebeskrivning

Fastigheten Nora Rosen 11, innehåller idag verksamheter från såväl Nora kommun som Region Örebro län i form av vårdcentral (innehållande distriktsläkar- och distriktssköterskemottagning, laboratorium, barnmorskemottagning, barnavårdscentral, sjukgymnastik och kuratorsverksamhet samt speciella mottagningar för astma- och KOL, diabetes och högt blodtryck), folktandvård, Vuxenlärandeenheten Hjernet (innefattandet vuxenutbildning, gymnasieskola, uppdragsutbildningar och cafeteria). Därutöver har Region Örebro län och Nora kommun gemensam verksamhet i en familjecentral i byggnaden. Fastigheten ägs och förvaltas av Region Örebro län. I de lokaler som Nora kommun nu hyr för Hjernet och familjecentralen var det tidigare vård- och omsorgsboende/sjukhem.

Nora kommun vill bygga ett nytt vård- och omsorgsboende i anslutning till Nora vårdcentral. Orsaken är att det nuvarande vård- och omsorgsboendet Tullbackagården med 63 platser inte är ändamålsenligt och att Nora kommun de närmaste åren kommer att ha ett utökat behov av platser inom vård och omsorg.

Byggnation av ett nytt vård- och omsorgsboende i anslutning till nuvarande vårdcentral samt att eventuellt även bygga om Hjernet lokaler till korttidsplatser eller permanenta vårdplatser bidrar till att det skapas bra förutsättningar för samverkan mellan kommunens vård- och omsorgsverksamhet och närsjukvården/ vårdcentralens verksamhet samt folktandvården.

Närhet mellan vårdcentral och dess hälso- och sjukvårdsresurser och vård- och omsorgsboende ökar möjligheter och förutsättningar för att enkelt och snabbt ge

Tjänsteställe, handläggare
Staben Ekonomi, Ingrid Domberg

Sammanträdesdatum
2020-11-11--12

FöredragningsPM
Dnr: 20RS9777

medicinska råd och insatser vilket i sin tur ger trygghet både för boende, anhöriga och personal.

Det är i linje med regionens och kommunens ambitioner att utveckla en för invånarna och patienterna nära och effektiv hälso- och sjukvård med hög kvalitet.

Den 17 februari 2017 beslutade regionstyrelsen att påbörja ett samarbetsprojekt kring om- och nybyggnation på fastigheten "Rosen 11" i Nora. Regionstyrelsen antog en avsiktsförklaring mellan Region Örebro län, Länsgården Fastigheter AB och Nora kommun avseende om- och nybyggnation på fastigheten Rosen 11, Nora. Regiondirektören fick i uppdrag att inleda ett utredningsarbete tillsammans med övriga parter samt ta fram beslutsunderlag för att överföra hela eller delar av fastigheten Rosen 11, Nora till Länsgården Fastigheter AB från Region Örebro län.

Avsikten är att Länsgården Fastigheter AB bygger ett nytt vård- och omsorgsboende, vilket kommer att hyras av Nora kommun. Det nya boendet ska kunna möta framtidens krav på innehåll, utformning och teknik. För att möta kommande behov av ett utökat antal platser på vård- och omsorgsboende planeras det för en nybyggnation med 94 lägenheter, varav två parlägenheter. Detaljplanen har antagits av kommunfullmäktige den 10 mars 2020, men har sedan överklagats av boende i intilliggande fastigheter. Överklagan är inskickad till Mark o Miljödomstolen och en återkoppling väntas ske under hösten (2020). Kommunfullmäktige har antagit lokalprogrammet den 1 april 2020. Kommunfullmäktige har också antagit ombudsavtalet med Länsgården den 10 juni 2020. Om all projektering, upphandling och byggnation löper på utan störningar kan ett nytt vård- och omsorgsboende stå klart för inflyttning efter sommaren 2023. Schablonberäkningar som genomförts visar att nybyggnationen med 94 lägenheter ligger på en investeringskostnad på cirka 250 miljoner kronor.

Region Örebro län är idag ägare och Regionfastigheter förvaltare av vårdcentral-fastigheten. Länsgården planeras bli byggherre och ägare av lokalerna för nya vård- och omsorgsboendet. För att skapa bra förutsättningar framledes för förvaltar- och driftansvar av marken och lokalerna föreslås att hela fastigheten säljs/överförs till Länsgården Fastigheter AB. På uppdrag av regionen har fastigheten värderats av Svefa till 38 miljoner kronor inklusive inklusive byggrätt för ett nytt vård- och omsorgsboende. Planerad tillträdesdag är 1 mars 2021 under förutsättning att detaljplaneändringen har vunnit laga kraft. Förskjuts beslutet om detaljplanen så förskjuts hela processen kring fastighetsövertagandet framåt i tiden.

När fastigheten har sålts till Länsgården, upprättas hyresavtal mellan Länsgården och Regionservice fastigheter gällande vårdcentralen och folktandvårdens lokalbehov.

Innan beslut fattas om tilldelning av anbudan har båda parter möjlighet att avbryta byggprojektet. Innan anbud antas ska godkänt projektavtal finnas mellan Nora kommun och Länsgården Fastigheter AB.

Beredning

Regionstyrelsen föreslår regionfullmäktige besluta att godkänna upprättade förslag till avtal (köpebrev och köpekontrakt) om att Länsgården Fastigheter köper fastigheten Rosen 11, Nora, för 38 miljoner kronor med tillträdesdag 2021-03-01 från Region Örebro län, att godkänna att Länsgården Fastigheter AB på Nora kommuns uppdrag bygger ett nytt vård- och omsorgsboende på "Fastigheten Rosen 11" i Nora under förutsättning att Nora kommun och Länsgården Fastigheter AB senast i samband med tilldelningsbeslut i byggtreprenaden, har tecknat hyresavtal samt att villkora ovanstående beslut att gälla endast under förutsättning att detaljplaneändringen avseende fastigheten Rosen 11 vinner laga kraft.

Yrkanden

Ola Karlsson (M), Pär-Ove Lindqvist (M) Anna Ågerfalk (L), Patrik Nyström (SD) och Elin Jensen (SD) yrkar avslag på förvaltningens förslag.

Propositionsordning

Ordföranden ställer de båda förslagen mot varandra och finner att styrelsen beslutar enligt förvaltningens förslag.

Reservationer

Ola Karlsson (M), Per-Ove Lindqvist (M), Anna Ågerfalk (L), Patrik Nyström (SD) och Elin Jensen (SD) reserverar sig mot styrelsens beslut till förmån för avslagsyrkandet.

Bedömning

Det finns ett stort behov att för framtiden öka antalet vård- och omsorgsboende platser i Nora kommun. Närhet mellan hälso- och sjukvårdspersonal och folktandvården på vårdcentralen och vård- och omsorgsboende ökar möjligheter och förutsättningar för att enkelt och snabbt ge medicinska råd och insatser vilket i sin tur ger trygghet både för boende, anhöriga och personal.

Genom att samla allt ägande på fastigheten Rosen 11, Nora till en juridisk enhet underlättas förvaltar- och driftansvar av marken och lokalerna.

Av bolagsordningen för Länsgården Fastigheter AB framgår att bolaget ska ge regionfullmäktige möjlighet att ta ställning innan stora eller principiella beslut fattas. En sådan framställan ska enligt ägardirektiven gå via moderbolaget Region Örebro läns förvaltnings AB.

Konsekvenser för miljö-, barn- och jämställdhetsperspektiven

Genom att fler boendeplatser samlokaliseras och koncentreras i anslutning till regionens hälso- och sjukvårdsverksamhet samt folktandvården kommer antalet resor för vård och omsorgspersonal minska såväl i kommun som i regiondriven verksamhet.

Tjänsteställe, handläggare
Staben Ekonomi, Ingrid Domberg

Sammanträdesdatum
2020-11-11--12

FöredragningsPM
Dnr: 20RS9777

Ombyggnation och nybyggnation ger möjlighet påverka förutsättningar för effektivare hållbarhet vad gäller både drifts- som fastighetsfrågor. Fler platser på vård- och omsorgsboende ökar förutsättningarna för såväl kvinnor som män som är i behov av omfattande stöd i boende att leva ett kvalitativt liv.

Barnperspektivet påverkas inte direkt av förslaget till beslut.

Ekonomiska konsekvenser

Fastigheten med byggrätt är värderad till 38 miljoner kronor och ett förslag till köpebrev och köpekontrakt har upprättats. Vid en försäljning ökar regionens likviditet med motsvarande belopp. Fastighetens bokförda värde uppgår till 12,9 miljoner kronor.

Det planerade byggprojektet innebär en investering om cirka 250 miljoner kronor för Länsgården Fastigheter AB. Bolaget behöver låna till investeringen samt köpeskillingen 38 miljoner kronor för fastigheten och Region Örebro län har ombetts gå i borgen för denna upplåning.

Region Örebro län minskar sitt fastighetsinnehav, men ökar sina externt inhyrda lokaler, vilket medför att Region Örebro läns kostnader för avskrivning, ränta och drift och underhåll av fastigheten försvinner men kostnaden för externt inhyrda lokaler ökar. Årshyra för folktandvården och vårdcentralen ska efter överlåtelsen vara oförändrad utöver årliga indexjusteringar.

Uppföljning

Kontinuerlig återrapportering ska ske till regionstyrelsens arbetsutskott samt till regionstyrelsen under projektets gång.

Beslutsunderlag

FöredragningsPM regionfullmäktige 2020-11-11--12

Avsiktsförklaring mellan Region Örebro län, Länsgården Fastigheter AB och Nora kommun avseende om- och nybyggnation på fastigheten ”Rosen 11”, Nora

Värdeutlåtande för fastigheten ”Rosen 11”, Svefa – värdering med byggrätt

Förslag till köpebrev

Förslag till köpekontrakt

Handling som avses i 8 kap mervärdesskattelagen

Bilaga till handling som avses i 8 kap mervärdesskattelagen

Tjänsteställe, handläggare
Staben Ekonomi, Ingrid Domberg

Sammanträdesdatum
2020-11-11--12

FöredragningsPM
Dnr: 20RS9777

Skickas till:
Länsgården Fastigheter AB

Avsiktsförklaring mellan Nora kommun, Länsgården Fastigheter AB och Region Örebro län avseende om-, och nybyggnation på fastigheten Nora Rosen 11 i Nora kommun

Följande avsiktsförklaring har träffats mellan Nora kommun, Länsgården Fastigheter AB och Region Örebro län.

Bakgrund

Fastigheten Nora Rosen 11, innehåller idag verksamheter från såväl Nora kommun som Region Örebro län i form av *vårdcentral* (till exempel distriktsläkar- och distriktsköterskemottagning, laboratorium, barnmorskemottagning, barnvårdscentral, sjukgymnastik och kuratorsverksamhet samt speciella mottagningar för astma och KOL, diabetes och högt blodtryck), *folktandvård*, *Vuxenlärandeenheten Hjernet* som bland annat innefattar vuxenutbildning, flyktingmottagning, arbetsmarknadsenhet, gymnasieskola, uppdragsutbildningar och cafeteria. Därutöver har Region Örebro län och Nora kommun gemensam verksamhet i en *familjecentral* i byggnaden.

Fastigheten ägs och förvaltas av Region Örebro län. I de lokaler som Nora kommun nu hyr för Hjernet och familjecentralen var det tidigare vård- och omsorgsboende/sjukhem.

Nora kommun kommer närmaste åren att ha ett utökat behov av flera platser inom vård och omsorg samt att det nuvarande vård- och omsorgsboendet Tullbackagården med 63 platser inte är ändamålsenligt och behöver ersättas med nytt modernt vård- och omsorgsboende. Därför vill Nora kommun bygga ett nytt vård- och omsorgsboende i anslutning till Nora vårdcentral. Nora kommun avser att utveckla Tullbackagården som vård- och omsorgsboende och istället bygga om Tullbackagården till senior/trygghetsbostäder och därmed åstadkomma ett äldrecentrum och ett ökat utbud av olika former av bostäder för äldre.

Byggnation av ett nytt vård- och omsorgsboende i anslutning till nuvarande vårdcentral samt eventuellt även bygga om Hjernet lokaler till korttidsplatser eller permanenta vårdplatser bidrar till att det skapas bra förutsättningar för samverkan mellan kommunens vård- och omsorgsverksamhet och närsjukvården/vårdcentralens verksamheten.

Närhet mellan vårdcentral och dess hälso- och sjukvårdsresurser och vård- och omsorgsboende ökar möjligheter och förutsättningar för att enkelt och snabbt ge medicinska råd och insatser vilket i sin tur ger trygghet både för boende, anhöriga och personal.

Det är i linje med regionens och kommunens ambitioner att utveckla en för invånarna och patienterna en nära och effektiv hälso- och sjukvård med hög kvalitet.



Avsikt och omfattning

Avsikten är att Länsgården Fastigheter AB bygger ett nytt vård- och omsorgsboende som hyrs av Nora kommun.

Syftet är att utveckla kvarteret Rosen till ett unikt, modernt boende och mötesplats för äldre med sociala och vårdrelaterade behov. Det nya boendet ska kunna möta framtidens krav på innehåll, utformning och teknik. För att ersätta Tullbackagården och möta kommande behov av fler vård- och omsorgsboendeplatser planeras för en nybyggnation med 70-80 platser samt eventuellt ombyggnation av Hjernets nuvarande lokaler till korttidsplatser.

Platsen för byggprojektet utgår från den mark som Region Örebro län äger.

Genom att skapa bra fysiska förutsättningar för samarbete mellan Region Örebro läns hälso- och sjukvårdsverksamheter och Nora kommuns vård- och omsorgsverksamheter bidrar det till att utveckla en för invånarna och brukarna/patienterna nära och effektiv hälso- och sjukvård med hög kvalitet.

Uppdrag

Nora kommun, Länsgården Fastigheter AB och Region Örebro län ska tillsammans ta fram ett beslutsunderlag för ombyggnad/nybyggnad på fastigheten Nora Rosen 11 med avsikt att uppnå ovan beskrivna funktioner.

Målsättning är en projektstart under 2017.

.... februari 2017

Gemensam avsiktsförklaring undertecknad av Nora kommun, Länsgården Fastigheter AB och Region Örebro län. Avsiktsförklaringen gäller under förutsättning av erforderliga beslut i berörda organ.

Solveig Oskarsson
Kommunstyrelsens
ordförande
Nora kommun

Björn Eriksson
Styrelsens ordförande
Länsgården Fastigheter AB

Andreas Svahn
Regionstyrelsens ordförande
Region Örebro län

Värdeutlåtande

Fastigheten Nora Rosen 11, inklusive byggrätt



Innehållsförteckning

1. Sammanfattning	3
2. Uppdragsbeskrivning	4
3. Värderingsobjekt	5
4. Marknadsanalys	9
5. Värderingsmetodik	15
6. Värdering	16
7. Slutsatser	21

1. Sammanfattning



Värderingsobjekt:	Fastigheten Nora Rosen 11. En ny detaljplan är under utarbetande med syfte att möjliggöra utveckling av området med utökade byggrätter för bl a vård- och omsorgsboende.
Uppdragsgivare:	Region Örebro län (org.nr 232100-0164) genom Peter Kanat.
Syfte:	Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som beslutsunderlag vid eventuell överlåtelse.
Värdetidpunkt:	2020-04-03.
Objektstyp:	Inom värderingsobjektet inryms vårdcentral och tandvårdslokaler samt kommunal vuxenutbildning
Marknadsvärde:	Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet, exklusive kvarvarande byggrätter, vid värdetidpunkten till:

38 000 000 kronor

(Trettioåtta miljoner kronor)

Resulterande nyckeltal:	Marknadsvärde / m ²	8 245
	Marknadsvärde / taxeringsvärde	-
	Bruttokapitalisering, år 1 (marknadsvärde / årshyra år 1)	8,9
	Direktavkastning, initial (aktuellt driftnetto / marknadsvärde)	5,7%
	Direktavkastning, år 1 (driftnetto år 1 / marknadsvärde)	5,7%
	Marknadsmässig direktavkastning (Marknadsmässigt driftnetto / marknadsvärde)	6,4%

2. Uppdragsbeskrivning

Värderingsobjekt

Värderingsobjektet utgörs av fastigheten Nora Rosen 11.

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Region Örebro län (org.nr. 232100-0164), genom Peter Kanat.

Syfte

Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som beslutsunderlag vid eventuell överlåtelse.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 2020-04-03.

Allmänna villkor

För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" om ej annat framgår nedan.

De allmänna villkoren har utarbetats gemensamt av de ledande värderingsföretagen på den svenska marknaden och tillämpas alltid av dessa företag om inte annat särskilt anges i det enskilda fallet. De allmänna villkoren återger värderingsbranschens uppfattning om ett värderingsutlåtandes generella begränsning.

De allmänna villkoren anger begränsningar i värdeutlåtandets omfattning, förutsättningar för värdeutlåtandet vad gäller datafångst och tillförlitlighet, hur miljöaspekter beaktas, besiktningens funktion, hur värderingsobjektets tekniska skick beaktas, värderarens ansvar, värdeutlåtandets aktualitet, hur redovisade bedömningar av framtida händelser och förutsättningar ska tolkas samt hur värdeutlåtandet får användas.

De allmänna villkoren gäller i alla delar för såväl av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare som för icke auktoriserade värderare.

Svefa AB ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att av uppdragsgivaren/fastighetsägaren lämnade sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga.

Värderingsstandard

Allmänna villkor för värdeutlåtande gäller (se bifogat dokument). Dessa villkor gäller före villkor enligt punkt två och tre nedan.

Uppdraget har utförts i enlighet med tillämpliga delar av Valuation Practice Statements ("VPS") som ingår i RICS Valuation - Global Standards 2017("Red Book") och utfärdats av Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Värderingen har utförts i enlighet med Samhällsbyggarnas regler om god värderarsed.

Vi bekräftar att vi har tillräcklig lokal och nationell marknadskännedom om den aktuella fastighetsmarknaden, samt erforderlig kompetens och förståelse för att kunna utföra uppdraget på ett fullvärdigt sätt.

Upplysningar

Med anledning av den pågående Corona-smittan är det svårt att överblicka påverkan på såväl näringslivet/samhället i stort som investeringsmarknaden/fastighetsmarknaden. Olika segment/tillgångsslag kommer att påverkas olika mycket och det är svårt att prognosticera dels under hur lång tid det kommer att ha negativ effekt, dels hur stor omfattningen kommer att bli.

Med anledning av detta är värdebedömningen behäftad med en större osäkerhet än vad som annars skulle varit fallet utan denna påverkan. Vi rekommenderar er därför att aktualisera värdet av fastigheten mer frekvent under rådande förhållande.

Svefa har inte värderat värderingsobjektet inom den senaste 2-års perioden.

Svefa känner inte till någon intressekonflikt i samband med detta uppdrag.

Besiktning och värderingsunderlag

Besiktning av värderingsobjektet utfördes 2020-02-25 av Stefan Dahlman på Svefa. Vid besiktningen deltog Regionens drifttekniker som representant för fastighetsägaren.

Vid besiktningen har ett urval av lokaler, allmänna utrymmen och tekniska installationer studerats.

Följande uppgifter har erhållits från uppdragsgivaren:

- Lokalhyreskontrakt
- Hyresdebiteringslista
- Uppgifter om faktiska drift- och underhållskostnader
- Inhämtade tekniska uppgifter från drifttekniker vid besiktning
- Plankarta och planbeskrivning

Vidare har underlag inhämtats och bearbetats från kommunens planarkiv, fastighetsregistret samt offentlig statistik från SCB med flera.

3. Värderingsobjekt

Objektstyp

Inom värderingsobjektet inryms vårdcentral och tandvårdslokaler samt kommunal vuxenutbildning.

Lagfaren ägare

Lagfaren ägare till värderingsobjektet är REGION ÖREBRO LÄN.

Läge

Värderingsobjektet är beläget i Nora kommun. Gatuadressen är Kvarnvägen 11 m fl.. Se kartor i bilagt utdrag ur fastighetsregistret.

Omgivningen utgörs huvudsakligen av verksamheter, bl a kvarteret Bryggeriet, flerbostadshus och villabyggelse. Service finns närmast i närområdet. Allmänna kommunikationer finns i form av buss. Större trafikleder, väg 244 finns på nära avstånd och väg 50 på cirka 9 kilometers avstånd.

Tomt

Värderingsobjektet har en markareal om 15 251 kvadratmeter. På värderingsobjektet finns en större byggnad som upptar cirka 17 % av markarealen. Den obebyggda delen av värderingsobjektet utgörs främst av grönytor, parkeringsplatser och kommunikationsytor.

Byggnadsbeskrivning

Byggnaden på värderingsobjektet uppfördes under mitten av 1960-talet och inrymmer 1-2 plan ovan mark samt suterrängvåning.

Den totala uthyrbara arean uppgår till 4 609 kvadratmeter fördelat enligt nedan:

Lokaltyp	Uthyrbar area		
	m ²	%	Antal
Kontor/utbildning	1 909	41	-
Vård eller barnomsorg	2 700	59	-
Summa/Medel	4 609	100	0

Konstruktion

Grundläggning	Gjuten källargrund/Suterrängvåning
Stomme	Betong
Bjälklag	Betong
Fasadmaterial	Tegel
Yttertak	Bandtäkt plåt och tegel
Fönster	3-glas

Teknik

Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	FTX
Komfortkyla	Nej
OVK	Godkänd
Sophantering	Utrymme för källsortering i huset
Hissar	2 hiss
Sprinkler	Nej
Brandlarm	Ja, uppkopplat

Övrigt

Parkering	60-tal markparkeringar
-----------	------------------------

Skick och standard

Byggnadens yttre och inre skick bedöms som normalt och lokalerna håller en relativt normal standard med den pågående verksamheten.

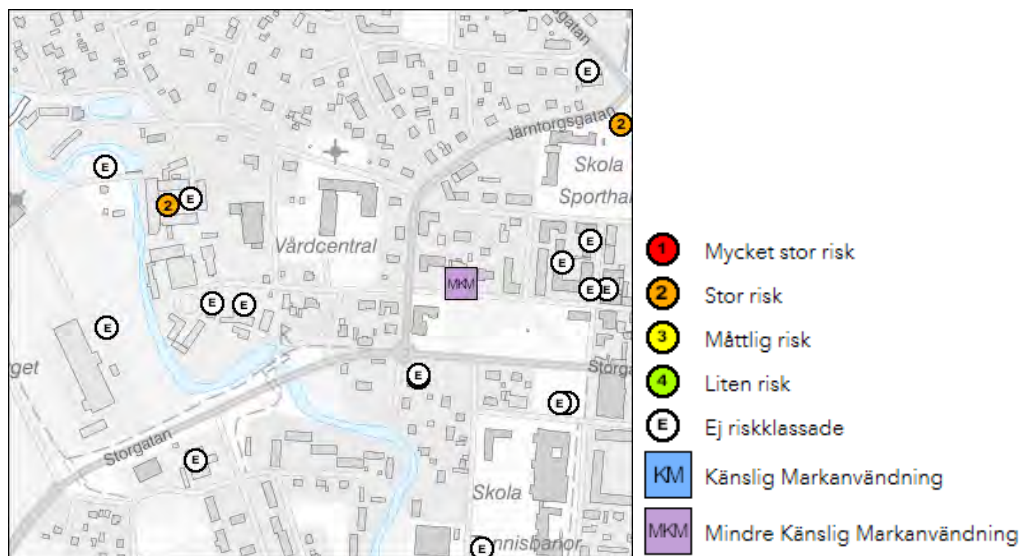
Inga reparationsbehov, som inte bedöms inrymmas inom ramen för ordinarie löpande/periodiskt underhåll, noterades vid besiktningen.

Flexibilitet och alternativanvändning

Lokalerna bedöms vara flexibla i sin utformning, och därmed bedöms möjligheten till alternativt utnyttjande som goda. Möjlig alternativanvändning bedöms främst utgöras av annan administrativ verksamhet.

Miljö

Värderingsobjektet är inte registrerat i Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade markområden.



Inom ramen för detta uppdrag har det inte genomförts någon ytterligare kontroll avseende potentiella miljöbelastningar inom värderingsobjektet (se vidare avsnitt 3 i bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande).

Rättsliga förhållanden

I bilaga återfinns ett utdrag ur fastighetsregistret. Av denna bilaga framgår bland annat:

- Lagfaren ägare
- Adressuppgifter
- Planförhållanden
- Servitut med mera
- Inteckningar
- Taxeringsuppgifter

Nedan beskrivs värderingsobjektets planförhållande mer detaljerat.

Planförhållande

Värderingsobjektet omfattas av detaljplan, lagakraftvunnen 1912-10-25.



Planbestämmelserna anger allmänna eller offentliga ändamål. Stadsplanen anger under beteckningen C att huvudbyggnad inte får uppföras till högre höjd än 10 meter samt att den sammanlagda arealen av på tomtens uppförda byggnader inte får uppgå till mer än 1/3 del av hela tomtens areal.

För beteckningen D anges att samma bestämmelser gäller som för beteckningen C, dock så att från dessa bestämmelser undantas byggnad som uppförs för allmänt eller offentligt behov. Befintlig bebyggelse överensstämmer med planbestämmelserna.

För området pågår arbete med ny detaljplan som inte vunnit laga kraft och som innebär en utökad byggrätt för bl a vårdverksamhet (se avsnitt 6 nedan).



4. Marknadsanalys

Makroekonomi

Svensk ekonomi

Svensk ekonomi har fortsatt relativt goda fundamentala förutsättningar, men det är tydligt att utvecklingen nu gått in i en fas med stor osäkerhet och svag ekonomisk aktivitet, en utveckling som tydligt förvärrats på grund av den rådande Corona-pandemin.

Vad gäller just Corona-viruset är påverkan på såväl ekonomi som samhället i stort i detta skede svårbedömd, men har redan resulterat i omfattande, påtagliga konsekvenser. Även vid en relativt kortvarig period med sjukdom och smittspridning kommer vi se en tydlig nedskrivning av BNP, med "negativ tillväxt" att vänta. Om det går att undvika en långvarig lågkonjunktur återstår att se. Den svaga utvecklingen väntas hålla i sig under 2020, men under 2021 torde ekonomin, såväl i Sverige som internationellt, växla upp igen.

Sverige står inför stora demografiska utmaningar. Den höga befolkningstillväxten – dessutom med allt fler i "icke-arbetsför" ålder – kommer sätta tydliga avtryck i svensk ekonomi och politik under många år framöver. Stora krav ställs på utbyggnad av "social infrastruktur"; särskilda boenden, förskola/skola och hälso-/sjukvård. De offentliga finanserna är starka, med visst utrymme för ytterligare ofinansierade åtgärder och i händelse av en långvarig lågkonjunktur – och särskilt beaktat konsekvenserna av Corona-viruset – finns utrymme att föra en mer expansiv finanspolitik. Beaktat det stora investeringsbehovet i offentlig sektor kommer det emellertid sannolikt krävas en åtstramning av såväl de offentliga utgifterna som finanspolitiken framöver.

Trots en relativt svag tillväxt, i Sverige och internationellt, höjde Riksbanken i december 2019 som aviserat reporäntan med 25 punkter till 0%. Med en i huvudsak oförändrad konjunkturs- och inflationsutveckling lämnades reporäntan i feb-20 oförändrad. Reporäntan väntas ligga kvar på 0% under 2020 och 2021, och en bit in på 2022 (en sänkning kan emellertid inte uteslutas då svensk ekonomi nu väntas gå in i lågkonjunktur). Riksbanken fortsätter att varna för hushållens historiskt höga skuldsättning, något de anser bör hanteras med riktade åtgärder inom bostadspolitiken, skattepolitiken och makrotillsynen.

För att mildra effekterna av Corona-viruset har Riksbanken i mars-20 infört ett antal åtgärder för att säkerställa att svenska företag har tillgång till krediter, som till exempel utlåning av 500 mdkr till bankerna (till en ränta som kopplas till reporänta, d.v.s. 0%) för vidareutlåning till icke-finansiella företag.

Redan innan Corona-viruset noterades en tydlig avmattning på arbetsmarknaden, med en prognostiserad ökning av antalet sysselsatta om "endast" 45 000 personer under 2020 – 2021. Arbetslösheten väntades öka till 7,2% respektive 7,4% (att jämföra med 6,8% under 2019). Sedan dess har förutsättningarna ändrats, med 10 000-tals uppsägningar, varsel och permitteringar. Än mer problematiskt är att det till stor del är lågutbildade yrkesgrupper, som till exempel inom hotell- och restaurangbranschen, som är särskilt utsatta.

Tillväxten på arbetsmarknaden har varit störst inom storstadsregionerna som har fördel av en diversifierad arbetsmarknad, tillgång till välutbildad arbetskraft och en stark, specialiserad tjänstesektor (privata och offentliga tjänster väntas fortsatt stå för en stor del av tillväxten). Tillgång på utbildad arbetskraft är ett problem utanför storstadsregionerna, särskilt inom offentlig sektor i små/medelstora kommuner.

Utbildning är en viktig faktor för fortsatt tillväxt på arbetsmarknaden (en utveckling som också påverkas av fortsatta strukturförändringar på arbetsmarknaden, som digitalisering och automatisering). Utmaningarna på arbetsmarknaden – och då främst långtidsarbetslöshet och brist på utbildad arbetskraft – ställer stora krav på ökad omställning (utbildning), ökad rörlighet ("flytta till jobben") och subventionerade anställningar för att skapa förutsättningar för sysselsättning och tillväxt.

Nora kommun

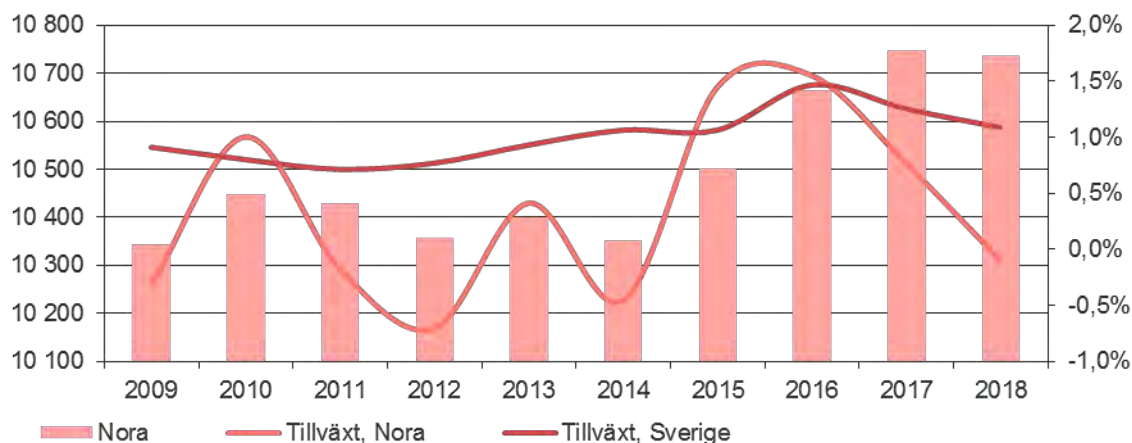
Befolkning

Befolkningen i Nora uppgick vid årsskiftet 2018/2019 till 10 737 invånare, en minskning med cirka -0,1% sedan föregående år. Befolkningsutvecklingen i kommunen under den senaste 10-årsperioden redovisas i tabellen nedan.

Befolkning	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Nora	10 343	10 447	10 429	10 356	10 399	10 352	10 502	10 665	10 747	10 737
Tillväxt, Nora	-0,3%	1,0%	-0,2%	-0,7%	0,4%	-0,5%	1,4%	1,6%	0,8%	-0,1%
Tillväxt, Sverige	0,9%	0,8%	0,7%	0,8%	0,9%	1,1%	1,1%	1,5%	1,3%	1,1%

Källa: SCB

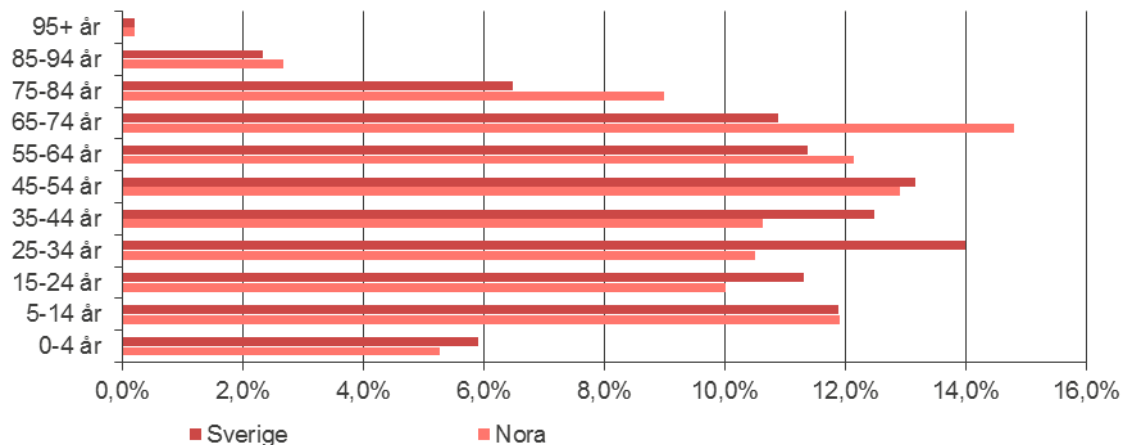
Befolkningsutveckling



Källa: SCB

I nedanstående diagram redovisas befolkningens mängd i kommunen för olika åldersgrupper samt deras andelar av den totala befolkningens mängd. Noterbart är att andelen personer som är 25-34 år är markant lägre än riket i övrigt.

Åldersfördelning på befolkningen



Källa: SCB

Medelinkomsten i Nora är generellt lägre än riket i stort, något som gäller inom samtliga ålderskategorier med undantag av kategorin 20-24 år.

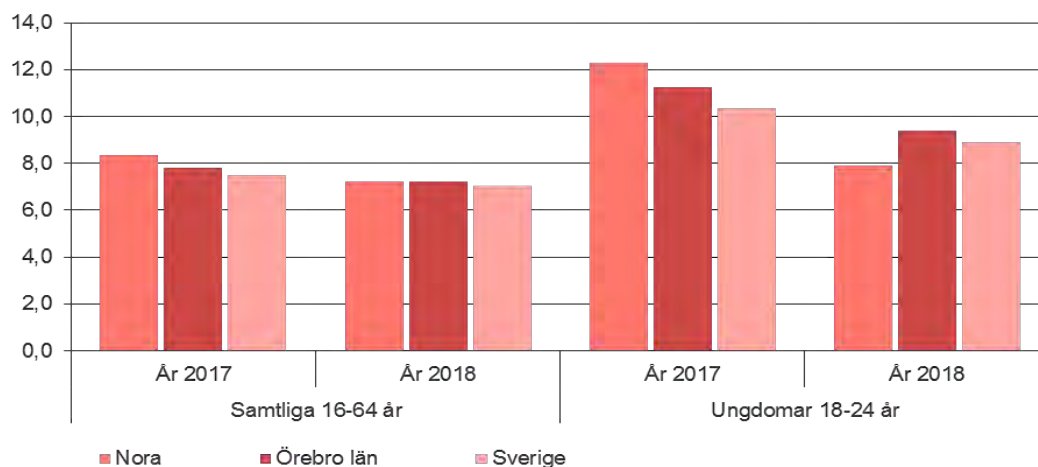
Ålder	Kommunen [tkr]	Länet [tkr]	Riket [tkr]
20-24 år	167,7	156,5	155,4
25-29 år	219,7	231,8	237,0
30-44 år	297,3	311,6	334,9
45-64 år	352,8	357,3	383,8
65+ år	237,2	236,5	249,6
Totalt 20+ år	281,7	284,5	305,1

Källa: SCB

Arbetslöshet

Ser man till Arbetsförmedlingens statistik för 2018 (avser den registerbaserade arbetskraften som är öppet arbetslösa eller i program med aktivitetsstöd) uppgår arbetslösheten i Nora till 7,2 % vilket kan jämföras med Örebro län som har en arbetslöshet om 7,2 % och riket i stort som har en arbetslöshet om 7,0 %.

Öppet arbetslösa och sökande i program med aktivitetsstöd i procent av befolkningen

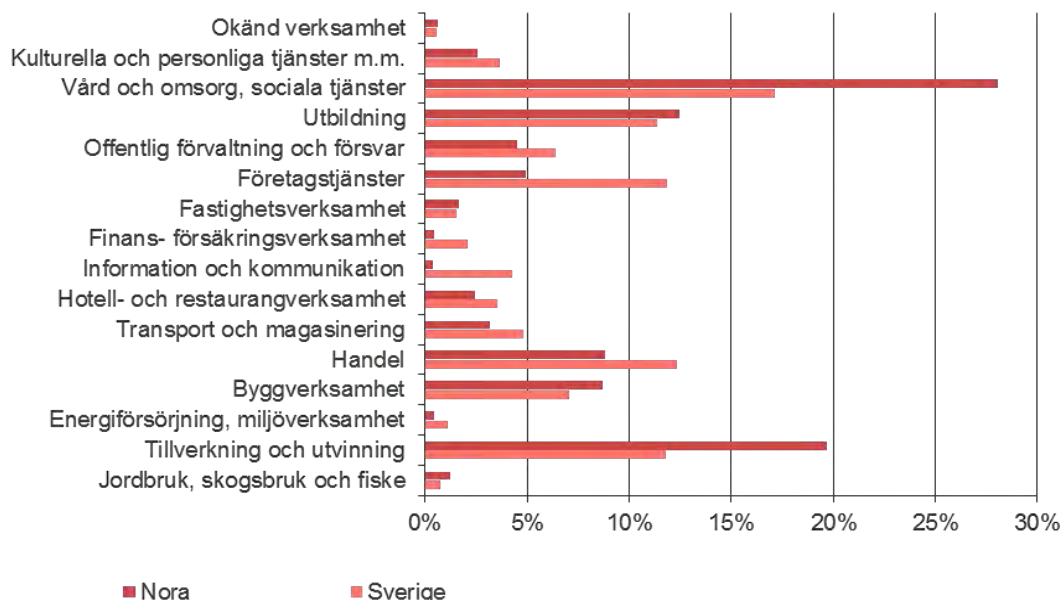


Källa: Arbetsförmedlingen

Näringsliv

Tyngdpunkten i kommunens näringsliv ligger på vård och omsorg samt tillverkning och utvinning.

Andel anställda per näringsgren



Källa: SCB

I Svenskt Näringslivs kommunranking, vilken baseras på kommunernas näringslivsklimat, hamnar Nora på plats 288 i rankingen för 2019

Fastighetsmarknad

Investeringsmarknaden

I detta ännu relativt tidiga skede är det svårt att överblicka konsekvenserna av Corona-viruset, såväl vad gäller investeringsmarknaden som för fastighetsmarknaden och näringslivet/samhället i stort, men den ökande osäkerheten väntas medföra ett svagt 2020.

Fastighetsmarknaden har under flera år noterat en positiv utveckling med sjunkande avkastningskrav och stigande priser inom flertalet segment och geografiska delmarknader. Denna utveckling har varit särskilt tydlig i storstads- och tillväxtregionerna, och främst för bostäder, samhällsfastigheter och kvalitativa kommersiella objekt.

2019 utgjorde ett starkt år på investeringsmarknaden, med en transaktionsvolymen om cirka 181 mdkr (avser direkta fastighetsinvesteringar >10 mkr). Då även kapitalmarknadstransaktioner (indirekta fastighetsinvesteringar) inkluderas (som Vonovias köp av Hembla och Victoria Park) summeras transaktionsvolymen till drygt 216 mdkr.

Enligt MSCI uppgick totalavkastningen på fastighetsinvesteringar till cirka 10,3% under 2019 (att jämföra med 10,6% 2018 och 10,8 % 2017). Värdeökningen stod för cirka 6,3% och direktavkastningen för cirka 3,8% (den lägsta direktavkastningen sedan mätningen startade 1984). Högst totalavkastning uppvisade industri (13,3%), tätt följt av kontor (13,0%). Lägst totalavkastning uppvisar handel (4,7%).

Under 2020 bedöms det som troligt att transaktionsvolymen, trots god underliggande efterfrågan inom flertalet segment, kommer att minska betydligt jämfört med 2019 (i praktiken väntas marknaden ta en "paus" för att bättre kunna överblicka de förändrade marknadsförutsättningarna).

Till köparna har främst svenska investerare hört, särskilt institutionellt kapital med ett stort behov av att investera i "realvärdessäkrade" tillgångar (där fastigheter utgör ett attraktivt segment). Det utländska investeringsintresset har varit ökande, om än med ett mer "snävt" investeringsfokus med en stor andel av investeringarna i storstäderna eller genom nischade portföljer. Beaktat den osäkerhet och de restriktioner som Corona-viruset medför bedöms det emellertid som sannolikt att vi kommer se en lägre andel internationellt kapital under 2020.

Höjningen av reporäntan till 0% fick inte något egentligt genomslag på investeringsmarknaden, vare sig vad gäller efterfrågan, direktavkastningskrav eller tillgång till kapital. Detta då investerarna redan "prissatt" fortsatta låga kapitalkostnader i sina investeringsbeslut.

Finansinspektionens höjda krav på bankernas egna kapital vid utlåning till kommersiella fastigheter väntas emellertid medföra ökande kapitalkostnader (15 – 25 punkter), något som främst väntas drabba mindre aktörer. De etablerade fastighetsbolagen och institutionerna har en fortsatt relativt positiv syn på kreditmarknaden med god tillgång till kapital. Flera aktörer har från mitten av 2019 fram till februari 2020 emitterat obligationer till villkor som sänkt kapitalkostnaderna (med "gröna" obligationer som en särskilt attraktiv produkt). Möjligheten att emittera obligationer har emellertid försvårats på grund av Corona-krisen vilket medför att fastighetsbolagen framöver i praktiken är hänvisade till traditionell finansiering med pantbrev.

Med en ökande osäkerhet vad gäller utvecklingen framöver, där vi kan komma att se långtgående konsekvenser på grund av konkurser, varsel/upsägningar, ändrade konsumtionsmönster med mera (detta särskilt för mer "upplevelsebaserade" fastigheter/lokaler som hotell, butiker och restauranger) torde vi se högre direktavkastningskrav på den kommersiella marknaden. Bostadshyresfastigheter och samhällsfastigheter ses emellertid som relativt stabila tillgångar, med i huvudsak oförändrade direktavkastningskrav.

För projektmarknaden är tillgången till arbetskraft av stor vikt, där den rådande osäkerheten kring stängda gränser och in-/utreseförbud medför risk för förseningar i pågående/planerade projekt. Till följd av detta ser vi även en ökande osäkerhet på byggrättsmarknaden.

Segment – Vård

Vårdfastigheter utgör ett intressant investeringssegment med ett stort antal investerare – såväl lokal bolag som nationella, specialiserade aktörer – som efterfrågar stabil avkastning till låg risk.

Vad gäller säljarna är motiven mer varierade, men handlar ofta om att erhålla kapital till andra investeringar (offentliga aktörer), att verksamheten läggs ner eller får ändrade förutsättningar (egenanvändare, offentliga aktörer) eller att renodla beståndet (privata aktörer).

Beståndet ägs fortfarande till stor del av den offentliga sektorn, men andelen privat ägande har ökat då flera kommuner valt att sälja delar av sina bestånd och det har bildats bolag med huvudsaklig inriktning att uppföra och förvalta samhällsfastigheter.

Det geografiska läget är till viss del underordnat det stabila kassaflödet vilket gör att investerare visar intresse även för objekt som ligger utanför de stora marknaderna (förutsatt ändamålsenliga lokaler och en demografisk utveckling på orten som borgar för god långsiktig efterfrågan).

Direktavkastningskraven under senare år har sjunkit i takt med marknadens intresse för samhällsfastigheter. Med hyresgäst från offentlig sektor erhålls vanligtvis ett något lägre direktavkastningskrav jämfört med om verksamheten drivs av en privat operatör. I detta sammanhang bör man även beakta debatten kring vinstbegränsningar och andra politiska risker som kan vara svår för investerare att hantera.

Trots den goda utvecklingen under senare år bedöms det finnas viss potential, om än begränsad, för ytterligare press nedåt på avkastningskraven.

Vårdlokaler-/fastigheter är vanligen uppförda, eller åtminstone anpassade för, aktuell verksamhet. Den risk som specialanpassade lokaler innebär (med begränsad alternativ användning och stora omställningskostnader) motverkas av den stabila verksamheten. Ofta har verksamheten tecknat ett långt hyresavtal (särskilt vid nyproduktion då det i princip är ett krav med 15 – 20 årsavtal). Vidare finns det ofta en förväntan om att hyresgästen kommer att förlänga hyresförhållandet så länge lokalerna är ändamålsenliga för aktuell verksamhet. Marknaden är därmed inte lika konjunkturberoende som för kommersiella lokaler i övrigt.

Med en växande, åldrande befolkning torde efterfrågan vara god framöver, både på investerings- och hyresmarknaden. På tio års sikt väntas antalet invånare 80+ öka med hela 45 % (även 65+ väntas öka kraftigt) vilket torde medföra ett ökat behov av vårdlokaler, inklusive olika typer av äldre- och vårdboende. Den växande debatten kring psykisk ohälsa torde även medföra ett ökat behov av denna typ av lokaler.

Nyproduktion av vårdlokaler-/fastigheter sker först efter att det identifierats ett konkret behov, och vanligen efter att avtal tecknats med en operatör, vilket borgar för en stabil marknad. Även privata aktörer satsar på projektutveckling och nybyggnation, något som bedöms bli allt vanligare framöver.

Marknadsmässiga hyrorna varierar inom ett stort intervall beroende på lokalernas anpassning till aktuell verksamhet (funktionalitet), genomförda investeringar, hyresavtalets löptid, ansvars-/kostnadsfördelning, med mera. Någon upp- eller nedåtgående trend på hyresmarknaden går därmed inte att notera.

Den marknadsmässiga vakans-/hyresrisken bedöms vara låg. Med olika myndighetskrav som ställer stora krav på lokalerna kan det emellertid komma att krävas investeringar för att säkerställa att lokalerna på sikt är ändamålsenliga för aktuell verksamhet. I detta sammanhang blir även lokalernas flexibilitet och möjlig alternativ användning av stor vikt.

Lokala marknadsförutsättningar

Nora är en liten ort med totalt sett låg transaktionsaktivitet inom samtliga segment på fastighetsmarknaden och när det gäller vårdfastigheter är i den i det närmaste obefintlig.

Som nämnts ovan utgör vårdfastigheter ett intressant investeringssegment med ett relativt stort antal specialiserade aktörer som investerare. Det geografiska läget är till viss del underordnat det stabila kassaflödet som denna typ av investering innebär vilket gör att investerare visar intresse även för objekt som ligger utanför de stora marknaderna.

Den demografiska utvecklingen är avgörande för efterfrågan av specifikt vårdobjekt, såväl på investerings- som hyresmarknaden. På tio års sikt väntas antalet invånare 80+ öka med hela 45 % (även 65+ väntas öka kraftigt) vilket medför ett ökat behov av olika typer av äldre- och vårdboende. Nyproduktion av särskilda boenden sker först efter att det identifierats ett konkret behov, och efter att avtal tecknats med en operatör, vilket borgar för en stabil marknad. Även privata aktörer satsar på projektutveckling och nybyggnation, något som bedöms bli allt vanligare framöver.

Marknadsmässiga hyrorna varierar inom ett stort intervall beroende på lokalernas anpassning till aktuell verksamhet (funktionalitet), genomförda investeringar, hyresavtalets löptid, ansvars-/kostnadsfördelning, andel boende i förhållande till personal- och gemensamhetslokaler med mera.

För primärvårdslokaler i liknande lägen bedöms marknadsmässiga hyresnivåer normalt ligga i intervallet 900 – 1500 kronor per kvadratmeter uthyrbar area beroende på lokalernas ålder och skick samt hur ändamålsenliga lokalerna är. Den marknadsmässiga vakans-/hyresrisken bedöms till mellan 6 – 10 procent.

I nyproducerade/moderna vårdboende har noterats hyror kring 1 900 – 2 500 kr/kvm (med toppnoteringar som överstiger detta intervall). För äldre lokaler ligger hyrorna generellt klart lägre, där skillnaderna till stor del beror på skick/standard samt hur pass ändamålsenliga lokalerna är för aktuell verksamhet.

Värderingsobjektets marknadsförutsättningar

Värderingsobjektet har för sin verksamhet ett bra läge med ändamålsenliga lokaler som bedöms vara i normalt skick och med normal standard. Behovet av primärvård och andra liknande vårdverksamhet bedöms vara fortsatt stort inom den närmaste tioårsperioden. Belägenheten i en mindre ort gör dock att en alternativ användning av fastigheten om befintlig verksamhet upphör försvåras varför objektets risk stiger.

Med beaktande av värderingsobjektets specifika egenskaper bedöms efterfrågan som relativt god med pågående verksamhet. Värderingsobjektet bedöms utgöra ett investeringsalternativ främst för nischat fastighetsbolag.

5. Värderingsmetodik

Definition av marknadsvärde och metodtillämpning

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden.

Marknadsvärdebedömningen sker genom en kombination av två metoder; ortsprismetod och avkastningsmetod. Utifrån resultaten av dessa metoder görs en sammanfattande bedömning av marknadsvärdet.

Ortsprismetod

Ortsprismetoden innebär att värderingsobjektet jämförs med sålda fastigheter med liknande egenskaper, exempelvis utifrån objektstyp, läge, standard och hyresgäststruktur. Hänsyn tas till den värdeutveckling som skett mellan förvärvs- och värdetidpunkt. Köpeskillningarna jämförs direkt eller normeras med avseende på en eller flera värdebärande egenskaper, exempelvis uthyrbar area, hyra, driftnetto eller taxeringsvärde.

Avkastningsmetod

Avkastningsmetoden innebär att de betalningsströmmar samt det restvärde som fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till nuvärdeberäknas med en kalkylränta baserad på de direktavkastningskrav som kan härledas från ortsprismetoden. Kassaflödesanalysen finns redovisad i bilaga 1:1.

De faktiska värdefaktorer, exempelvis hyror, drift- och underhållskostnader, som finns tillgängliga används i den mån de kan anses spegla en marknadsmässig nivå. När faktiska uppgifter om värderingsobjektets betalningsströmmar inte är tillgängliga eller om de inte speglar marknadsförväntningar baseras kalkylen istället på värden som kan anses normala för det aktuella värderingsobjektet med hänsyn till den rådande marknadssituationen och marknadsframtidsbedömningar.

6. Värdering

Ortsprismetod

Det kan konstateras att det är svårt att finna några jämförelseobjekt som helt överensstämmer med värderingsobjektet. Görs en övergripande analys av försålda Samhällsfastigheter i landet i motsvarande orter, under de senaste åren kan det konstateras att direktavkastningarna normalt ligger inom intervallet 4,0 – 8,0 procent.

För moderna och yteffektiva samhällsfastigheter inrymmande vårdlokaler noteras direktavkastningsnivåer främst i mitten och i den nedre delen av detta intervall för vårdlokaler i storstadsregionerna.

Nedan redovisas i sammanhanget relevanta transaktioner:

Fastigheten Vadstena Lekbrodern 3 i Birgittaområdet med adress Birgittatorget 1 förvärvades av Vadstena kommun under augusti månad 2018 till ett underliggande fastighetsvärde av 8,5 mkr. Säljare var Fortuna Fastigheter AB. Objektet omfattar cirka 2 200 kvadratmeter och innehåller lokaler för kontor, vård och utbildning. Byggnaden på objektet uppfördes 1955. Objektet bedöms som helhet ha ett normalt skick och standard. Priset motsvarar cirka 3 900 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 7 %.

Fastigheten Tornugglan 1 i stadsdelen Näsby Park i Täby kommun med adress Näsby Allé 54 förvärvades av Kano Vårdboende AB under juni månad 2018 till ett underliggande fastighetsvärde av 72 mkr. Säljare var Täby kommun. Objektet omfattar cirka 5325 kvadratmeter och innehåller vårdlokaler. Byggnaden på objektet uppfördes 1992. Objektet bedöms som helhet ha ett normalt skick och en normal standard. Priset motsvarar cirka 13 500 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 4 %.

Del av fastigheten Grindskolan 2 i Nysättra i Norrtälje kommun med adress timotejgatan 7 förvärvades av Podium Fastigheter AB under februari månad 2018 till ett underliggande fastighetsvärde av 72 mkr. Säljare var Norrtälje kommun. Objektet omfattar cirka 3 300 kvadratmeter och innehåller LSS-boende och vårdbo-städer. Byggnaden på objektet uppfördes 1985. Objektet bedöms som helhet ha ett normalt till något eftersatt skick och en normal standard för byggåret. Priset motsvarar cirka 21 800 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 4,55 %.

Genom en sale-and-leaseback affär i juni 2017 sålde Humana 16 vård- och omsorgsfastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 135 mkr. Köpare var Hemfosa som i samband med förvärvet tecknade triple-net-avtal med Humana över en genomsnittlig avtalslängd om 13,6 år och ett totalt hyresvärde om cirka 9,1 mkr. Fastigheterna är fördelade över 10 orter, bland annat Gävle, Hässleholm, Osby och på Gotland. Totalt omfattade portföljen vid förvärvstillfället cirka 7 000 kvadratmeter uthyrbar area. Priset motsvarar cirka 19 300 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 6,25 %.

Fastigheterna Pergolan 1, Terrassen 2 i Kalmar, Eleven 2 i Nybro samt Harby 1:183 i Trekanten förvärvades under januari 2017 av Prospecta Förvaltning AB till ett underliggande fastighetsvärde av 85 000 000 kronor. Säljare var Han Sa Bygg Förvaltning AB. Objektet omfattar cirka 3 500 kvadratmeter och innehåller vårdboenden och förskolor. Kalmar och Nybro kommun är största hyresgäst med hyresavtal till i snitt 2034. Byggnaderna på objekten uppfördes mellan 2013 och 2015. Objektet bedöms som helhet ha ett bra skick och standard. Priset motsvarar cirka 24 000 kronor per kvadratmeter och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 5,0 procent.

Fastigheten Linköping Torpet 3 i Johanneslund förvärvades under november 2016 till ett underliggande fastighetsvärde om 18 500 000 kronor. Objektet omfattar cirka 1 400 kvadratmeter för vård inom omsorg och dagverksamhet. Byggnaden på objektet uppfördes under mitten av 1960-talet och är uthyrd till Linköpings kommun. Objektet bedöms som helhet ha ett normalt till bra skick och standard. Priset motsvarar cirka 13 500 kronor per kvadratmeter och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 5,25 procent.

Fastigheterna Bjuvstorp 6:42 och Blåsippan 16 i Bjuv respektive Åstorp förvärvades under juni 2016 av Svedulf Fastighets AB till ett underliggande fastighetsvärde av 45 000 000 kronor. Säljare var Bra Invest. Hyresgäster är region Skåne och Praktikertjänst. Objekten omfattar cirka 2700 kvadratmeter och innehåller vårdverksamheter. Objekten bedöms som helhet ha ett normalt skick och en normal standard. Priset motsvarar cirka 16 900 kronor per kvadratmeter och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 5,75 procent

Resultat

Någon säker slutsats om marknadsvärdet kan inte dras med ledning av jämförelseköpen. Ortspriset blir i detta fall mest vägledande för bedömning av direktavkastningskravet.

Med utgångspunkt från jämförelseköpen ovanstående samt värderingsobjektets specifika egenskaper i övrigt såsom läge, skick och standard, kontraktslängd samt marknadsdata för orten bedöms direktavkastningskravet för värderingsobjektet uppgå till mellan 6,0 – 7,0 procent.

Avkastningsmetod

Kalkylperioden

Kalkylperioden löper på 10 år från och med 2020-04-01.

Inflation

Ett inflationstagande om 2 % har nyttjats under kalkylperioden.

Inflationsantagandet är baserat på en samlad bedömning av prognoser från Riksbanken, Konjunkturinstitutet och de ledande bankerna.

Direktavkastningskrav, Kalkylränta och Restvärde

Direktavkastningskravet har i den mån möjligt bedömts med utgångspunkt från på marknaden genomförda försäljningar av likvärdiga fastigheter, kompletterat med marknadsmässiga parametrar, statistik och erfarenhet. De i värderingsobjektet ingående hyreskontrakten/lokalerna har åsatts differentierade direktavkastningskrav utifrån dess riskperspektiv, vilket sammantaget viktas till cirka 6,7%.

Teoretisk utgångspunkt för val av kalkylränta är den nominella ränta som gäller på andrahandsmarknaden för statsobligationer med en löptid motsvarande kalkylperiodens längd. Till detta läggs en fastighetsrelaterad risk som exempelvis beror på värderingsobjektets typ, storlek, läge och alternativa användningsmöjligheter. I praktiken bedöms kalkylräntan ofta genom att inflationsanpassa direktavkastningskravet, vilket också gjorts i detta värdeutlåtande.

Restvärdet utgörs av marknadsvärdet som fastigheten bedöms ha i slutet av kalkylperioden. Restvärdet bedöms genom att dividera det prognostiserade driftnettot året efter kalkylperiodens slut med ett bedömt direktavkastningskrav, vilket för värderingsobjektet har bedömts till cirka 6,8%.

Hyror

Tabellen nedan visar utgående hyra samt marknadshyra per lokaltyp. Utgående hyresnivåer för kontors-/utbildningslokalerna bedöms understiga marknadsmässiga nivåer. Dessa har därför åsatts marknadsmässiga hyresnivåer i kalkylen.

Lokaltyp	Utgående hyra			Uthyrd area			Marknadsmässig hyra Vakanta ytor			Totalt		
	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats
Kontor/utbildning	750	393	-	1 336	700	-	0	-	-	1 336	700	-
Vård eller barnomsorg	3 537	1 310	-	3 537	1 310	-	0	-	-	3 537	1 310	-
Summa/Medel	4 287	930		4 873	1 057	0	0	0	0	4 873	1 057	

Hyrorna är redovisade inklusive indexuppräkning, inklusive värme och övriga driftsrelaterade tillägg. Hyresutvecklingen för lokalerna bedöms följa förväntad inflationsutveckling.

I hyresgästförteckningen (se bilaga 1:2) framgår exempelvis om lokalerna är registrerade för moms, utgående hyresnivåer, bedömda marknadsmässiga hyresnivåer, fastighetsskatt samt indexering.

Vakanser

Värderingsobjektet är idag fullt uthyrt. Återstående genomsnittslängd på kontraktstocken, externa liksom interna, uppgår till 12,8 månader.

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
	m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	Aktuell %	Marknad %
Kontor/utbildning	1 909	41	-	1 909	100	-	0	0	-	0,0%	9,0%
Vård eller barnomsorg	2 700	59	-	2 700	100	-	0	0	-	0,0%	6,0%
Summa/Medel	4 609	100	0	4 609	100	0	0	0	0	0,0%	6,8%

Med beaktande av befintlig hyresgästsstruktur liksom användning samt värderingsobjektets egenskaper bedöms risken för långsiktiga vakanser och hyresförluster som relativt normala. Den långsiktiga vakans-/hyresrisken för lokalerna har i genomsnitt bedömts till 6,8%.

Drift och underhåll

Kostnader avseende värme, fastighetsel, vatten och avlopp, sophantering m m har erhållits från fastighetsägaren, vilka redovisas i tabellen nedan. De totala drift- och underhållskostnaderna för värderingsobjektet har bedömts med ledning från erhållna kostnader samt genom statistik och erfarenhet.

Lokaltyp	Bedömd D&U-kostnad						Varav			Administration		
	Drift och löpande underhåll			Periodiskt underhåll								
	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats
Kontor/utbildning	872	457	-	519	272	-	286	150	-	67	35	-
Vård eller barnomsorg	1 234	457	-	734	272	-	405	150	-	95	35	-
Summa/Medel	2 106	457		1 254	272		691	150		161	35	

Drift- och underhållskostnader (kr/kvm, år)					
Kostnadsslag	Kommentar	A	Andel av total (%)	B	Andel av total (%)
Administration		-	0%	35	8%
Försäkring		6	2%	15	3%
Värmeförbrukning		63	25%	63	14%
Elförbrukning (fastighet)		66	26%	66	14%
Kyla		0	0%	0	0%
Vattenförbrukning		18	7%	18	4%
Tillsyn och skötsel		46	18%	65	14%
Reparationer		14	5%	30	7%
Sophämtning		10	4%	15	3%
Städning (fastighet)		0	0%	0	0%
Planerat underhåll		34	13%	150	33%
Totalt		257	100%	457	100%

A) Uppdragsgivarens uppgifter (utfall/budget)

B) Svefas bedömning

Kostnaden för periodiskt underhåll avser en schabloniserad annuitetsberäkning över värderingsobjektets livslängd.

Drift- och underhållskostnader är redovisade inklusive värme. Kostnadsutvecklingen har under kalkylperioden bedömts följa förväntad inflationsutveckling.

Investeringar och hyresgästanpassningar

Inga investeringar, utöver periodiskt underhåll, har bedömts nödvändiga under kalkylperioden.

Taxeringsvärde och fastighetsskatt-/avgift

Värderingsobjektet har vid fastighetstaxeringen 2019 åsatts typkod 823 (Specialenhet, vårdbyggnad) och utgör skattefri enhet.

Resultat

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för värderingsobjektet bedöms till 7 674 kr/kvm uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde om cirka 35 400 000 kronor (se bilaga 1:1).

Känslighetsanalys

För att visa hur avkastningsvärdet påverkas då vissa indata förändras har en känslighetsanalys utförts med utgångspunkt från resultatet i avkastningsmetoden. Känslighetsanalysen har utförts gällande hyror, drift- och underhållskostnader, inflation, kalkylränta, vakanser och direktavkastning vid kalkylperiodens slut enligt följande tabell:

Variabel		Förändring	Värdeförändring	
			Tkr	%
Hyra lokaler	%	10,0%	6 648	18,8%
Drift och underhåll	%	5,0%	-1 556	-4,4%
Inflation	%-enheter	1,0%	2 652	7,5%
Vakans lokaler	%-enheter	5,0%	-3 553	-10,0%
Kalkylränta	%-enheter	1,0%	-2 391	-6,8%
Direktavk. för restv.	%-enheter	1,0%	-2 422	-6,8%

Värde av outnyttjad byggrätt

Den gällande detaljplanen anger allmänna eller offentliga ändamål. En ny detaljplan som utökar byggrätten är upprättad med syfte att möjliggöra utveckling för bl a vård och omsorgsboende men planen har inte vunnit laga kraft. Av den anledningen bör tillskottsvärdet bedömas dels på befintlig outnyttjad byggrätt, dels på förväntningar om framtida tillkommande byggrätt.

Markområdet har bra läge i anslutning till den befintliga vårdbyggnaden och sannolikheten att ny detaljplan kommer till stånd bedöms relativt stor. Dock råder större osäkerhet kring detaljplanen och hur vida ett hyresavtal kan tänkas komma till stånd som förverkligar projektet vilket är av avgörande betydelse för värdet.

Fastigheter för vårdboende i nyproduktion tecknar oftast långa hyresavtal (15 – 20 år) och hyresnivåer noteras kring 1 900 – 2 500 kr/kvm (med noteringar som överstiger detta intervall). Priserna för motsvarande byggrätter säljs kring 1 500 – 3 000 kr/kvm BTA.

Kvarvarande byggrätter för värderingsobjektet, inklusive tillkommande för vård har översiktligt bedömts till 8 000 kvadratmeter BTA i två till tre plan.

I mindre orter med god tillgång till mark är värdet lägre, särskilt för byggrätter i våningsplan över markplan och likaså när det gäller förvärv av bebyggda fastigheter.

Av den anledningen liksom den osäkerhet som råder kring detaljplanen och projektet bedöms mervärdet av outnyttjad byggrätt uppgå till endast byggnadsytan på mark, cirka 4 000 kvadratmeter BTA och byggrättsvärdet utifrån noterade försäljningspriser av mark generellt i mindre orter inom Örebro län.

Utifrån marknadskännedom och erfarenhet från tidigare värderingsuppdrag samt marknadsdata för orten bedöms byggrättsvärdet uppgå till mellan cirka 500 – 900 kronor per kvm BTA för lokaler.

Med beaktande av ovanstående, anses värderingsobjektets värde sammantaget ligga i mitten av det ovan redovisade prisintervallet, dvs 700 kr per kvm BTA. Applicerat på bedömd byggrätt fås ett totalt värde av 2 800 000 kronor.

7. Slutsatser

Resultat

Ortsprismetoden ej tillämpbar
Avkastningsmetoden cirka 35 400 000 kronor

Värde av outnyttjad byggrätt cirka 2 800 000 kronor

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet, exklusive kvarvarande byggrätter, vid värdetidpunkten 2020-04-03 till:

38 000 000 kronor

Trettioåtta miljoner kronor


vilket ger följande beräknade nyckeltal:

Marknadsvärde / m ²	8 245
Marknadsvärde / taxeringsvärde	-
Bruttokapitalisering, år 1 (marknadsvärde / årshyra år 1)	8,9
Direktavkastning, initial (aktuellt driftnetto / marknadsvärde)	5,7%
Direktavkastning, år 1 (driftnetto år 1 / marknadsvärde)	5,7%
Marknadsmässig direktavkastning (Marknadsmässigt driftnetto / marknadsvärde)	6,4%

Örebro 2020-04-03



Stefan Dahlman, 070-664 39 75
Civilingenjör
av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare



Pär Höjjer, MRICS
RICS Registered Valuer
RICS auktoriserad fastighetsvärderare

Bilagor

Bilaga 1	Kassaflödesanalys, hyresgäsförteckning samt tabeller
Bilaga 2	Foton
Bilaga	Utdrag ur fastighetsregistret, inklusive kartor
Bilaga	Allmänna villkor för värdeutlåtande

KASSAFLÖDESANALYS

Fastighet: Nora Rosen 11

Bilaga 1:1

Kalkylantaganden

Start kalkyl: 2020-04-01
Värdeår: -
Tax. värde: -
Typkod: 823

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Jämkad direktavkastning	6,7%	6,7%	6,7%	6,7%	6,7%	6,7%	6,7%	6,7%	6,7%	6,7%	6,8%
Kalkylränta	8,8%	8,8%	8,8%	8,8%	8,8%	8,8%	8,8%	8,8%	8,8%	8,8%	8,9%
Direktavkastning för restvärdeberäkning:											6,8%
Ekonomisk vakans											
Bostäder	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Lokaler	0,0%	5,0%	6,8%	6,8%	6,8%	6,8%	6,8%	6,8%	6,8%	6,8%	6,8%
Garage / P-platser											
Totalt	0,0%	5,0%	6,8%	6,8%	6,8%	6,8%	6,8%	6,8%	6,8%	6,8%	6,8%
Kassaflöde (tkr)											
År 1 (kr/m ² , styck)											
Helår	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Hyra bostäder (+)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyra lokaler (+)	930	4 287	4 373	5 070	5 172	5 275	5 381	5 488	5 598	5 710	5 824
Hyra garage mm (+)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyresrisk/vakans bostäder (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyresrisk/vakans lokaler (-)	0	-216	-346	-353	-360	-367	-374	-382	-390	-397	-405
Hyresrisk/vakans garage mm (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Netto tillägg och rabatter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tillägg (+)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rabatt (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Effektiv hyra	930	4 287	4 157	4 724	4 819	4 915	5 014	5 114	5 216	5 320	5 427
Drift och underhåll (-)	-457	-2 106	-2 148	-2 191	-2 235	-2 280	-2 326	-2 372	-2 419	-2 468	-2 517
Fastighetsskatt (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt åter (+)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tomträttsavgäld (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftnetto före investeringar	473	2 181	2 008	2 533	2 584	2 635	2 688	2 742	2 797	2 853	2 910
Återstående investeringar (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftnetto efter investeringar	473	2 181	2 008	2 533	2 584	2 635	2 688	2 742	2 797	2 853	2 910

Nuvärde driftnetto

16 541

Nuvärde restvärde

18 830

Marknadsbaserat avkastningsvärde**35 370**

Nyckeltal:

Avkastningsvärde / m ²	7 674
Avkastningsvärde / taxeringsvärde	-
Bruttokapitalisering, år 1	8,2
Direktavkastning, initial	6,2%
Direktavkastning, år 1	6,2%
Marknadsmässig direktavkastning	6,9%

Hyresgästförteckning		Fastighet: Nora Rosen 11										Bilaga 1:2			
Hyresgäst	Lokaltyp	Lokalanvändning	Area	Löptid	Löptid	Utg. total hyra inkl. ev. driftstillägg *)			Marknadshyra			Fastighetsskatt åter		Moms-pliktig HG	Ingår värme **)
			m ² , st	Fr o m	T o m	Tkr	Kr/m ²	Index	Tkr	Kr/m ²	Index	Tkr	Kr/m ²	(J / N)	(J / N)
Nora kommun	K	0	1 909	1998-02-01	2021-12-31	750	393	100%	1336	700	100%	0	0	J	J
Folktandvården	V	0	950	2020-04-01	2020-12-31	1 046	1 101	100%	1046	1 101	100%	0	0	J	J
Hälso- och sjukvård Primärvård	V	0	1 750	2020-04-01	2021-03-31	2 491	1 424	100%	2491	1 424	100%	0	0	J	J
Summa/Medel			4 609			4 287	930		4 873	1 057		0	0		

* I utgående hyra ingår bashyra, eventuell indexuppräkning samt driftrelaterade tillägg som värme, kyla o.d.; **Med ingår värme avses att värme har inkluderats i såväl utgående hyra som drift- och underhållskostnader.

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
	m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	Aktuell %	Marknad %
Kontor/utbildning	1 909	41	-	1 909	100	-	0	0	-	0,0%	9,0%
Vård eller barnomsorg	2 700	59	-	2 700	100	-	0	0	-	0,0%	6,0%
Summa/Medel	4 609	100	0	4 609	100	0	0	0	0	0,0%	6,8%

Lokaltyp	Utgående hyra			Uthyrd area			Marknadsmässig hyra Vakanta ytor			Totalt		
	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats
Kontor/utbildning	750	393	-	1 336	700	-	0	-	-	1 336	700	-
Vård eller barnomsorg	3 537	1 310	-	3 537	1 310	-	0	-	-	3 537	1 310	-
Summa/Medel	4 287	930	0	4 873	1 057	0	0	0	0	4 873	1 057	0

Lokaltyp	Bedömd D&U-kostnad			Drift och löpande underhåll			Varav Periodiskt underhåll			Administration		
	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats
Kontor/utbildning	872	457	-	519	272	-	286	150	-	67	35	-
Vård eller barnomsorg	1 234	457	-	734	272	-	405	150	-	95	35	-
Summa/Medel	2 106	457	0	1 254	272	0	691	150	0	161	35	0



























Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
NORA ROSEN 11 Nyckel: 180082931 UUID: 909a6a74-4124-90ec-e040-ed8f66444c3f Distrikt: Nora		2002-04-23 13:00	2020-02-24

Adress
Kvarnvägen 11 Malmgatan 4 713 31 Nora

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	Registerkarta
1	6598051.9	501775.0	

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	15 251 kvm	15 251 kvm	0 kvm

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
232100-0164 REGION ÖREBRO LÄN BOX 1613 701 16 ÖREBRO Gåva: 1932-12-30 Lagfartsanmärkning: ID-nummer kompletterat Akt: 02/8285, Namn Akt: 02/8285	1/1	1935-10-02	35/46

Fastigheten är gravationsfri.

Planer	Datum	Akt
Stadsplan	1912-10-25 Senast ajouurföring: 2010-09-16	1884K-27 1884 A-001-K
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		

Taxeringsenhet	Taxeringsår		
SPECIALENHET, VÅRDBYGGNAD (823) 423764-5 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.	2019		
Taxvärde	Areal		
	15251 kvm		
Taxerad ägare	Andel	Ägartyp	Juridisk form
232100-0164 ÖREBRO LÄNS LANDSTING BOX 1613 701 16 ÖREBRO	1/1	Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	Landsting

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Sammanläggning	1976-03-26	18-NOS-1485

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
T-NORA ROSEN 11	1987-11-04	1885-87/32

NORA ROSEN 4, 6, 7, 8, 9

Källa: Lantmäteriet



Källa: Lantmäteriet



ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 Värdeutlåtandets omfattning

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtandet

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

- 3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

- 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

4 Besiktning, tekniskt skick

- 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsatts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för
 - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
 - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

5 Ansvar

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

- 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
- 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

- 7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.



KÖPEBREV

Säljare: Region Örebro län (232100-0164) 1/1
Box 1613
701 16 Örebro

överlåter härmed genom försäljning

Fastighet: Nora Rosen 11
till

Köpare: Länsgården Fastigheter AB (556601-8370) 1/1
Box 1530
701 15 Örebro

Köpeskilling: Överenskommen köpeskilling - i kronor (SEK) 38.000.000

Trettioåtta miljoner kronor

Köpeskillingen har i överenskommen ordning betalats och kvitteras härmed.

Undertecknande: Av detta köpebrev har ett exemplar upprättats.

Örebro 20 - -

Säljare

Region Örebro län

.....
Håkan Stålbirt, Servicenämndens ordförande

.....
Mehmed Hasanbegovic, Förvaltningsdirektör

Örebro 20 - -

Köpare

Länsgården Fastigheter AB

.....
Rose-Marie Frebran, ordförande styrelsen

.....
Camilla Petersen, VD

Ovanstående säljares namnteckning bevittnas:

.....
Namnförtydligande

.....
Namnförtydligande

KÖPEKONTRAKT

Säljare: Region Örebro län (232100-0164) 1/1
Box 1613
701 16 Örebro

överlåter härmed genom försäljning

Fastighet: Fastigheten Nora Rosen 11, i fortsättningen kallad fastigheten,
till

Köpare: Länsgården Fastigheter AB (556601-8370) 1/1
Box 1530
701 15 Örebro

Köpeskilling: Överenskommen köpeskilling - i kronor (SEK) **38.000.000**

Trettioåtta miljoner kronor

Gäller under förutsättning att överklagad detaljplaneändring vinner laga kraft och på följande villkor i övrigt:

**§ 1
Tillträdesdag:** Köparen skall och har rätt att tillträda fastigheten 2021-03-01, eller den dag som parterna skriftligen kommer överens om, sedan köpeskillingen erlagts till fullo på det sätt som anges i § 2.

**§ 2
Betalningsvillkor:** Köpeskillingen skall av köparen erläggas kontant senast på tillträdesdagen till Plusgiro 122500-2

På inbetalningen anges "165-1115-E210-318001".

**§ 3
Inteckningar mm:** Fastigheten belastas inte av penninginteckningar, se bifogat utdrag från fastighetsregistret, bilaga 1.

Nora kommun, hyra. Säljaren har överlämnat erforderlig information till köparen avseende hyreskontraktet.

Säljaren bedriver egen verksamhet inom fastigheten. Hyreskontrakt för dessa lokaler skall tecknas mellan parterna senast i samband med tillträdet.

Fastigheten berörs på tillträdesdagen i övrigt inte av oinskrivna servitut eller nyttjanderätter.

**§ 4
Försäkringar mm:** Fram till tillträdesdagen skall säljaren dels bära risken för att fastigheten genom olyckshändelse (den s.k. faran för fastigheten) skadas under nämnda tid, dels ansvara för att byggnader och annat som hör till fastigheten väl vårdas, dels hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad. Även om köparen inte tillträder fastigheten i rätt tid, övergår faran ändå på köparen på tillträdesdagen.

**§ 5
Fördelning av kostnader och intäkter:** Kostnader och intäkter fördelas mellan parterna med hänsyn till vad som belöper sig på tiden före respektive efter tillträdesdagen. Fastighetsskatter, räntor, driftskostnader och andra till fastigheten härrörbara utgifter m.m. skall således betalas av säljaren fram till tillträdesdagen och av köparen på tiden efter. Motsvarande tillfaller alla intäkter och avkastning säljaren för tiden intill tillträdesdagen och köparen på tiden herefter.

**§ 6
Lagfarts-
kostnader mm:** Köparen skall ensam betala kostnader för lagfart, nya pantbrev, värdering och besiktning etc.

- § 7
Mervärdesskatt:** Säljaren skall vid överlåtelsen räkna fram ett jämkningsbelopp för ingående mervärdesskatt hänförlig till sådana ny-, till- eller ombyggnader som avses i 8a kap 2 § mervärdesskattelagen. Jämkningsbeloppet skall säljaren redovisa till Skatteverket i perioden efter överlåtelsen.
Köparen kan sedan återfå den jämkade ingående mervärdesskatten från Skatteverket under förutsättning att köparen debiterar mervärdesskatt vid uthyrning av fastigheten.
- § 8
Kontraktsbrott:** Om köparen ej rätteligen fullgör sina åtaganden enligt detta köpekontrakt, såvida ej köparens försummelse är oväsentlig, äger säljaren rätt att häva köpet. Köparen skall för detta fall ersätta säljaren dennes skada.

Motsvarande äger köparen rätt till hävning och skadestånd, i det fall säljaren inte rätteligen fullgör sina åtaganden enligt detta köpekontrakt.
- § 9
Rådighets-
inskränkning.
anslutnings-
avgifter mm:** Säljaren garanterar, intill denna dag, att inga andra förelägganden eller beslut föreligger från myndighet eller liknande, som inskränker köparens rådighet över fastigheten vid nyttjande som nu sker, eller som innebär särskilda skyldigheter för dess ägare, annat än vad som anges i detta kontrakt eller dess bilagor.

Vidare garanteras, att samtliga för fastigheten debiterade/behörigt beslutade kostnader såsom gatukostnader, anslutnings- och abonnemangskostnader avseende VA, el mm är betalda.
- § 10
Besiktning/skick:** Köparen har informerats om sin plikt att undersöka fastigheten. Köparen har före köpet beretts tillfälle att noggrant besiktiga fastigheten med därtill hörande byggnad både in- och utvändigt. Köparen är medveten om att byggnaden kan vara behäftade med fel och brister beroende av ålder, byggnadssätt, underhåll och användning. Köparen godtar fastigheten med befintliga fel och brister vilka åtgärdas och bekostas av köparen ensam.

Mot ovanstående bakgrund förklarar sig köparen godta fastighetens skick och med bindande verkan avstå från alla anspråk mot säljaren på grund av fel och brister i fastigheten. Köparen är införstådd med att ovanstående villkor innebär en friskrivning från säljarens ansvar som avses i Jordabalken 4 kap 19 § avseende s.k. "dolda fel".

Se i övrigt bifogat utdrag från fastighetsregistret, bilaga 1.
- § 11
Köpebrev mm:** Sedan köpeskillingen erlagts enligt betalningsvillkoren i § 2, överlämnar säljaren till köparen kvitterat köpebrev avseende fastigheten och övriga för lagfarts vinnande erforderliga handlingar.

Vidare skall säljaren överlämna de övriga handlingar som är nödvändiga för köparens förvaltning av fastigheten och som innehas av säljaren.

Äganderätten till fastigheten övergår till köparen först sedan kvitterat köpebrev överlämnats.
- § 12
Tillägg,
Ändringar:** Tillägg till eller ändringar av detta köpekontrakt skall göras skriftligen för att äga giltighet.
- § 13
Övriga villkor:** -----

Bilagor:

Följande bilagor tillhör köpekontraktet:

- 1 Utdrag från fastighetsregistret
- 2 Jämkningshandling som avses i 8a kap 15-17 §§ mervärdesskattelagen (1994:200)

Undertecknande:

Av detta köpekontrakt har två likalydande exemplar upprättats, varav säljare och köpare tagit var sitt.

Örebro 20 - -

Örebro 20 - -

Säljare

Köpare

Region Örebro län

Länsgården Fastigheter AB

.....
Håkan Stålbirt, Servicenämndens ordförande.....
Rose-Marie Frebran, ordförande styrelsen.....
Mehmed Hasanbegovic, Förvaltningsdirektör.....
Camilla Petersen, VD

Ovanstående säljares namnteckning bevittnas:

.....

.....
Namnförtydligande

.....

.....
Namnförtydligande



Tjänsteställe, handläggare
Regionkansliet, ekonomi

Datum
2020-

Beteckning

Handling som avses i 8 a kap. 15 § mervärdesskattelagen (1994:200), ML

Överlåtare	Region Örebro län
Överlåtarens momsreg nr	232100-0164
Förvärvare	Länsgården Fastigheter AB
Förvärvarens org.nr	556501-8370
Fastighetsbeteckning	Rosen 11

Denna handling har upprättats av överlåtaren med anledning av överlåtelse av rubricerad fastighet enligt köpekontrakt som undertecknats av överlåtaren och förvärvaren 20 - - och med tillträde 2021-03-01.

Denna handling har upprättats i enlighet med bestämmelserna i 8 a kap. 15 § ML och innehåller de uppgifter som anges i 8 a kap. 16-17 §§ ML.

Fastigheten omfattas inte av frivillig skattskyldighet i överlåtarens hand.

Förekommande jämkning enligt 9 kap. 9-13 §§ ML övergår på förvärvaren.

Denna handling innehåller följande uppgifter, som anges i bilaga.

1. Vid vilka tidpunkter förvärven och i förekommande fall avdragen har skett
2. Den ingående skatt som hänförs till överlåtarens förvärv av fastigheten, eller ny-, till- eller ombyggnad av fastigheten innefattande åtgärder enligt det utvidgade reparationsbegreppet.
3. Den del av denna skatt som överlåtaren efter eventuell jämkning gjort avdrag för
4. Övriga uppgifter som har betydelse för överlåtelsen och köparens jämkningsskyldighet resp avdragsrätt

Härmed bekräftas riktigheten av de uppgifter som lämnas i denna handling samt tillhörande bilaga.

Örebro 20 -

.....

Postadress
Region Örebro län
Regionkansliet
Box 1613, 701 16 Örebro
E-post: regionen@regionorebrolan.se

Besöksadress
Eklundavägen 2, Örebro
Tel: 019-602 70 00
Fax: 019-602 70 08

Bilaga till handling enligt 8 a kap 15 § mervärdesskattelagen (1994:200), ML
Rosen 11, Nora

Förvärvstidpunkt	Investering, exkl moms	Ingående skatt på investering	Justerings- belopp	Övrigt
2012	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
2013	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
2014	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
2015	4 043 133 kr	1 010 613 kr	404 245 kr	
2016	1 963 512 kr	490 878 kr	245 439 kr	
2017	58 035 kr	14 509 kr	8 705 kr	
2018	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
2019	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
2020	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
2021	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Total	6 064 680 kr	1 516 000 kr	658 389 kr	

24

Ägaranvisning samt
finansiering av ALMI
Företagspartner Mälardalen
AB år 2021
20RS8715

Organ
Regionfullmäktige

Ägaranvisning samt finansiering av ALMI Företagspartner Mälardalen AB år 2021

Förslag till beslut

Regionfullmäktige beslutar

att godkänna förslaget till ägaranvisning för ALMI Företagspartner Mälardalen AB för 2021 och framåt, samt

att godkänna överenskommelsen mellan ägarna om finansiering av ALMI Företagspartner Mälardalen AB för 2021.

Sammanfattning

Almi Företagspartner Mälardalen AB ägs av Region Örebro län med 24,5 procent. Varje år utkommer ägaranvisningar där ägarna tydliggör sina gemensamma intentioner avseende inriktningen av och mål för bolagets verksamhet. Nytt för 2021 är att bolaget föreslås följa utvecklingen av det pågående corona-utbrottet och inom ramen för uppdraget och ägaranvisning anpassa verksamheten efter de förändrade behov hos företagen som detta kan komma att föranleda. I 2021 års ägaranvisning förtydligas även vikten av ett jämställt företagande samt att bolaget särskilt ska beakta och vidta de åtgärder som krävs för att motverka penningtvätt och finansiering av terrorism. Ägarna har även kommit överens kring finansieringen av bolaget. Finansieringen för Region Örebro län är densamma som för år 2020, det vill säga 7.220.840 kronor.

Ärendebeskrivning

Almi Företagspartner Mälardalen AB, nedan kallat bolaget, ägs av Almi Företagspartner AB (51 procent) nedan kallat moderbolaget, av Region Västmanland (24,5 procent) och Region Örebro län (24,5 procent). Ägarna tydliggör i ägaranvisningar sina gemensamma intentioner avseende inriktningen av och mål för bolagets verksamhet. Anvisningarna är styrande för bolagets verksamhet i enlighet med beslut som fattats vid årsstämma under våren 2020.

I ägaranvisningen framgår att bolagets verksamhet ska utgå från Alms vision och affärsidé.

- Alms vision: Vi investerar i framtida tillväxt.
- Alms affärsidé: Med lån, riskkapital och affärsutveckling skapar vi möjligheter för företag att växa. Vi finns nära företagen med en bred kunskap om företagande och hållbar tillväxt.

Av ägaranvisningen framgår att bolagets uppdrag är att stärka det svenska näringslivets utveckling och verka för en hållbar tillväxt. Ägaranvisningen innehåller även riktlinjer för verksamheten.

Bolagets verksamhet ska vara marknadskompletterande och riktas mot företag som inte får sitt behov av finansiering eller rådgivning tillgodosett av marknadens privata aktörer.

Bolaget ska erbjuda tjänster inom affärsutveckling och utlåning i huvudsak riktat till företag med lönsamhets- och tillväxtpotential. Alms målgruppsmodell ska vara styrande för hur resurser ska allokeras varför tillväxtpotential och nytta av Alms marknadskompletterande insatser ska vara avgörande för beslut om insatser.

Bolaget ska bidra till utveckling och kommersialisering av företag med kunskapsintensiva affärsidéer, t.ex. genom samverkan med science parks samt inkubatorer och andra akademiska miljöer. Verksamheten ska även bidra till ett jämställt företagande och medverka till att konkurrenskraftiga, och därmed hållbara, små och medelstora företag utvecklas och blir fler. Med hållbar tillväxt avses tillväxt i bolag som bedöms vara ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbara över tid.

För att säkerställa att kundföretagen får tillgång till rätt insatser och för att bidra till samordning av insatser inom aktörssystemet ska bolaget aktivt ta initiativ till en ökad samverkan och bygga partnerskap med relevanta privata och offentliga aktörer vars syfte är att finansiera och på andra sätt stödja företagsutveckling samt internationalisering av näringslivet, detta gäller särskilt samverkan med Almi Invest. Bolaget ska också aktivt verka för en bättre samordning mellan länens olika innovationsstödjande insatser.

Bolaget ska i övrigt

- medverka i genomförandet av de regionala utvecklingsstrategierna i Västmanlands respektive Örebro län,
- kontinuerligt informera samtliga kommunledningar om bolagets verksamhet i samverkan med de regionala ägarna,
- driva verksamhet kring internationalisering i företag genom verksamheten inom EEN, samt
- kommunicera nya projektidéer i tidigt läge med moderbolag och de regionala

ägarna för att möjliggöra gemensamma satsningar.

Nytt för 2021 är att bolaget föreslås följa utvecklingen av det pågående Corona-utbrottet och inom ramen för uppdraget och ägaranvisning anpassa verksamheten efter de förändrade behov hos företagen som detta kan komma att föranleda. I 2021 års ägaranvisning förtydligas även vikten av ett jämställt företagande samt att bolaget särskilt ska beakta och vidta de åtgärder som krävs för att motverka penningtvätt och finansiering av terrorism.

Ägarna har beslutat att verksamheten 2021 ska finansieras enligt nedan.

Almi Mälardalen	Moderbolag		Regional ägare		Summa
Anslag	15 031 138	51%	14 441 680	49%	29 472 818
<i>varav Västmanland</i>			7 220 840		
<i>varav Örebro</i>			7 220 840		

2020 års ordinarie anslag från Region Örebro län uppgick till samma belopp. Under 2020 tillkom även ett extra ägartillskott för att kunna klara det ökade trycket på utlåning som en konsekvens av rådande Coronapandemi. Region Örebro län beslutade då att tillskjuta 1 114 750 kronor utöver ordinarie anslag.

Konsekvenser för miljö-, barn- och jämställdhetsperspektiven

Anvisningarna förväntas ha en positiv inverkan på miljö- och jämställdhetsperspektiven. Bolaget ska enligt anvisningarna medverka till ett jämställt företagande och medverka till att konkurrenskraftiga, och därmed hållbara, små och medelstora företag utvecklas och blir fler. Med hållbar tillväxt avses tillväxt i bolag som bedöms vara ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbara över tid. Almi ska även enligt anvisningarna arbeta mot alla kunder i målgruppen men ha ett särskilt fokus på tidiga skeden samt kvinnor och personer med utländsk bakgrund.

Ekonomiska konsekvenser

Finansieringen sker inom regionala tillväxtnämndens budget.

Tjänsteställe, handläggare
Näringslivsutveckling, Lisa Virén

Sammanträdesdatum
2020-11-11--12

FöredragningsPM
Dnr: 20RS8715

Uppföljning

Bolaget ska i samband med årsstämman till ägarna lämna en skriftlig rapport kring måluppfyllelse (samt kommentera eventuella avvikelser) och väsentliga insatser som bolaget vidtagit med anledning av bifogad ägaranvisning. Bolaget ska därvid också redovisa resultatet av bolagets arbete för ökad samordning av insatser i aktörssystemet samt föregående års insatser fördelat på bransch och kommun. Bolaget ska även tillställa ägarna kvartalsbokslut inklusive periodens rapport om uppföljning av periodens utfall av fastställda mål samt i dialog med ägarna tillställa ägarna tertialrapportering av vissa indikatorer. Utöver detta ska bolaget på moderbolagets begäran bidra till redovisning av hur koncernen agerat marknadskompletterande.

Beslutsunderlag

FöredragningsPM regionfullmäktige den 11-12 november 2020.

Bilaga 1: Ägaranvisning för Almi Företagspartner Mälardalen AB

Bilaga 2: Missiv till ägaranvisning med målbilaga

Bilaga 3: Målbilaga regionala dotterbolag

Bilaga 4: Almi Företagspartner Mälardalen AB - överenskommelse mellan ägare om finansiering av verksamheten 2021

Skickas till:

Almi Företagspartner Mälardalen AB

Ägaranvisning för Almi Företagspartner Mälardalen AB

Almi Företagspartner Mälardalen AB, nedan kallat bolaget, ägs av Almi Företagspartner AB (51 procent) nedan kallat moderbolaget, av Region Västmanland (24,5 procent) och Region Örebro län (24,5 procent).

Ägarna tydliggör i dessa ägaranvisningar sina gemensamma intentioner avseende inriktningen av och mål för bolagets verksamhet

Dessa anvisningar är styrande för bolagets verksamhet i enlighet med beslut som fattats vid årsstämma under våren 2020.

1 Uppdrag

Almis verksamhet ska stärka det svenska näringslivets utveckling och verka för en hållbar tillväxt.

Bolaget ska erbjuda tjänster inom affärsutveckling och utlåning i huvudsak riktat till företag med lönsamhets- och tillväxtpotential. Almis målgruppsmodell ska vara styrande för hur resurser ska allokeras varför tillväxtpotential och nytta av Almis marknadskompletterande insatser ska vara avgörande för beslut om insatser.

Verksamheten ska bidra till ett jämställt företagande och medverka till att konkurrenskraftiga, och därmed hållbara, små och medelstora företag utvecklas och blir fler. Med hållbar tillväxt avses tillväxt i bolag som bedöms vara ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbara över tid.

Bolaget ska aktivt söka nya kunder och verksamheten ska utgå från behoven hos företagen i samtliga av länens kommuner.

Bolaget ska arbeta mot alla kunder i målgruppen (bredd-, spets- och idealkunder) men ha ett särskilt fokus på tidiga skeden i termer av livscykel eller i termer av expansionsfaser såsom produkt- och tjänste- eller marknadsutveckling, samt kvinnor och personer med utländsk bakgrund. Bolaget ska bidra till utveckling och kommersialiseringen av företag med kunskapsintensiva affärsidéer, t.ex. genom samverkan med science parks samt inkubatorer och andra akademiska miljöer.

Almis verksamhet ska vara marknadskompletterande och riktas mot företag som inte får sitt behov av finansiering eller rådgivning tillgodosett av marknadens privata aktörer.

För att säkerställa att kundföretagen får tillgång till rätt insatser och för att bidra till samordning av insatser inom aktörssystemet ska bolaget aktivt ta initiativ till en ökad samverkan och bygga partnerskap med relevanta privata och offentliga aktörer vars syfte är att finansiera och på andra sätt stödja företagsutveckling samt internationalisering av näringslivet. Detta gäller särskilt samverkan med Almi Invest. Bolaget ska också aktivt verka för en bättre samordning mellan länens olika innovationsstödjande insatser.

2 Vision och affärsidé

Verksamheten ska utgå från Alms vision och affärsidé.

- Alms vision: Vi investerar i framtida tillväxt.
- Alms affärsidé: Med lån, riskkapital och affärsutveckling skapar vi möjligheter för företag att växa. Vi finns nära företagen med en bred kunskap om företagande och hållbar tillväxt.

3 Riktlinjer för verksamheten

Bolagets kärnverksamhet är lån i kombination med affärsutveckling. Bolaget ska i kommission tillhandahålla de lån och garantier som ingår i koncernens produktutbud samt de nationella kunderbjudandena inom affärsutveckling.

Bolaget ska följa utvecklingen av det pågående Corona-utbrottet och inom ramen för uppdraget och denna ägaranvisning anpassa verksamheten efter de förändrade behov hos företagen som detta kan komma att föranleda.

Affärsutvecklingsverksamhet utöver de nationella kunderbjudandena ska utgå från det identifierade behovet hos de små och medelstora företagen. Sådan verksamhet ska godkännas av bolagets styrelse som ska säkerställa att uppdragen ligger i linje med ägarnas syn på verksamhetens inriktning.

Bolaget ska bedriva verksamheten effektivt så att en så stor andel som möjligt av resurserna används för affärsverksamhet mot kund. Koncerngemensamma processer och stödfunktioner ska användas. Bolaget ska särskilt beakta och vidta de åtgärder som krävs för att motverka penningtvätt och finansiering av terrorism.

Bolaget ska verka inom det koncerngemensamma ledningssystemet. Bolaget ska implementera riktlinjer-principer för ersättning och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare i bolag med statligt ägande, beslutade av regeringen den 22 december 2016 27 februari 2020.

Bolaget ska aktivt medverka i den fortsatta implementeringen av Almis strategi.

4 Övriga anvisningar

Bolaget ska i övrigt

- medverka i genomförandet av de regionala utvecklingsstrategierna i Västmanlands respektive Örebro län,
- kontinuerligt informera samtliga kommunledningar om bolagets verksamhet i samverkan med de regionala ägarna,
- driva verksamhet kring internationalisering i företag genom verksamheten inom EEN, samt
- kommunicera nya projektidéer i tidigt läge med moderbolag och de regionala ägarna för att möjliggöra gemensamma satsningar.

5 Verksamhetens mål

Bolaget ska i sin verksamhet eftersträva de mål som framgår av vid var tid gällande målstruktur. Nu gällande målstruktur återfinns i bilaga 1.

6 Särskild rapportering

Bolaget ska i samband med årsstämman till ägarna lämna dels en skriftlig rapport av hur målen har uppnåtts samt kommentera ev. avvikelser, dels en skriftlig rapport av väsentliga insatser som bolaget vidtagit med anledning av denna ägaranvisning. Bolaget ska därvid också redovisa resultatet av bolagets arbete för ökad samordning av insatser i aktörssystemet samt föregående års insatser fördelat på bransch och kommun.

Bolaget ska tillstålla ägarna kvartalsbokslut inklusive periodens rapport om uppföljning av periodens utfall av fastställda mål.

Bolaget ska i dialog med ägarna tillstålla ägarna tertialrapportering av vissa indikatorer.

Bolaget ska på moderbolagets begäran bidra till redovisning av hur koncernen agerat marknadskompletterande.

7 Finansiering av verksamheten

Ägarna tillskjuter för bolagets verksamhet 2021 anslagsmedel enligt särskild överenskommelse.

Därutöver tillkommer medel för projekt och uppdrag, initierade av ägarna och som finansieras av ägarna gemensamt eller var och en för sig, eller av annan finansiär, enligt särskilda överenskommelser. Särskilda uppdrag från någon ägare till Bolaget ska godkännas av båda parter. Kostnader och intäkter för uppdrag som finansieras vid sidan av ägaranslaget ska redovisas särskilt. Sådana uppdrag kan tillkomma när som helst under verksamhetsåret ska godkännas av bolagets styrelse i enlighet med vad som framgår av avsnitt 3 ovan.

Bolaget ska där så är möjligt komplettera finansieringen av verksamheten genom medel från bl a nationella och regionala aktörer eller EU.

Denna ägaravisning, som ersätter tidigare utfärdade ägaravisning, har upprättats i fyra (4) original exemplar varav parterna tagit var sitt och ett överlämnats till bolaget.

Västerås den

2020

Örebro den

2020

Region Västmanland

Region Örebro län

.....,

Denise Norström

.....

Irén Lejegren

Stockholm den

2020

Almi Företagspartner AB

.....,

Göran Lundwall

Kommentar till väsentliga förändringar i ägaravisning till regionalt dotterbolag

Verksamheten ska *bidra till ett jämställt företagande*:

Förtydligande som bottnar i en ändring i regeringens ägaravisning till Almi Företagspartner AB och som ligger väl i linje med hur moderbolaget uppfattar att ägarna gemensamt ser på vikten av jämställdhet och mångfald. De föreslagna målen rörande överrepresentation av fokusgrupper är ett sätt att följa upp att uppdraget efterlevs.

Bolaget ska också bidra till utveckling *och kommersialisering* av företag med kunskapsintensiva affärsidéer, *t.ex. genom samverkan med science parks samt inkubatorer och andra akademiska miljöer*:

Tidigare rapporterade moderbolaget andelen kunskapsintensiva företag till regeringen, ett krav som är borttaget från den anvisning till moderbolaget som staten antog på årsstämman den 27 april 2020. Bolaget föreslås, precis som är fallet redan i dag, finnas i dessa miljöer och samverka med befintliga aktörer och genom detta kunna bygga relationer och få in propåer från kunder som ligger inom Almis uppdrag och målgruppsmodell.

Bolaget ska följa utvecklingen av det pågående Corona-utbrottet och inom ramen för uppdraget och denna ägaravisning anpassa verksamheten efter de förändrade behov hos företagen som detta kan komma att föranleda.

Ett tillägg för att tydliggöra ägarnas ambitioner under rådande omständigheter.

Bolaget ska särskilt beakta och vidta de åtgärder som krävs för att motverka penningtvätt och finansiering av terrorism.

Ett tillägg för att fånga upp koncernens omfattande arbete med åtgärder för att motverka penningtvätt och finansiering av terrorism.

Bolaget ska på moderbolagets begäran bidra till redovisning av hur koncernen agerat marknadskompletterande.

Ett tillägg för att moderbolaget ska kunna rapportera aktiviteter /
överväganden i enlighet med regeringens ägaranvisning till moderbolaget.

Kommentarer till den reviderade målstrukturen

Målstrukturen är tydliggjord såtillvida att det framgår vilka mål som styrelsen ansvarar för att sätta, märkta med (S), och vilka mål som ägarna gemensamt sätter för bolaget, märkta med (Ä).

Nettoomsättningstillväxt (Ä)

Reviderat mål. Tidigare mättes överlevnadsgrad, omsättning och förädlingsvärde. Det nya målet fokuserar enbart på nettoomsättning och jämförelsegruppen är ändrad.

EBITDA-tillväxt (Ä)

Nytt mål i syfte att mäta lönsam tillväxt. Samma jämförelsegrupp som för nettoomsättningstillväxt.

Andel unika kunder i tidigare skeden (Ä)

Mål som tidigare endast mätts på koncernnivå. Med tidiga skeden avses nystartade bolag samt bolag i tillväxt- och expansionsfas.

Andel kvinnor av unika kunder (Ä)

Oförändrat mål. Sammansättning av jämförelsegruppen ändrad.

Andel utländsk bakgrund av unika kunder (Ä)

Oförändrat mål. Sammansättning av jämförelsegruppen ändrad.

Avkastning lån rullande 36 månader (Ä)

Oförändrat mål.

Utbetalda lån (S)

Oförändrat mål.

Avslutade affärsutvecklingsinsatser (S)

Oförändrat mål.

Kostnad/Insats (S)

Nytt mål i syfte att öka fokus på produktivitet genom att mäta relationen kostnad/insats. Ersätter det tidigare målet Andel kundtid.

Engagemangsindex (S)

Oförändrat mål.

God kundkännedom (Ä)

Nytt mål i syfte att tydliggöra ägarnas höga ambition avseende arbete med åtgärder för att motverka penningtvätt och finansiering av terrorism.

NPS Kundföretag (S)

Oförändrat mål.

Målstruktur affärsområde Företagspartner

Målstrukturen för affärsområde Företagspartner är indelad i sju (7) målområden med totalt 12 underliggande mål.

- För sju (7) av de tolv (12) målen beslutas målnivåerna av ägarna genom denna anvisning. Dessa mål är markerade med **(Ä)**.
- För fem (5) av de tolv (12) målen beslutas målnivåerna, efter dialog mellan affärsområde företagspartner och dotterbolag, inom ramen för koncernens årliga verksamhetsplaneringsprocess. Målnivåerna fastställs slutligen av bolagets styrelse i samband med fastställande av verksamhetsplan och budget. Dessa mål är markerade med **(S)**.

Målområde	Mål	Målnivå	Mål- typ	Rapport styrelse			
				Q1	Q2	Q3	Q4
Hållbar tillväxt i kundföretagen	Nettoomsättningstillväxt	Nettoomsättningstillväxten i kundföretagen ska vara högre än jämförelsegruppen. Jämförelsegruppen utgörs av den regionala företagsstocken av mikroföretag samt små och medelstora företag enligt Europeiska kommissionens definition.	(Ä)	-	-	-	X
	EBITDA-tillväxt	EBITDA -tillväxten i kundföretagen ska vara högre än jämförelsegruppen. Jämförelsegruppen utgörs av den regionala företagsstocken av mikroföretag samt små och medelstora företag enligt Europeiska kommissionens definition.	(Ä)	-	-	-	X
Fokusgrupper	Andel unika kunder i tidiga skeden	Andel unika kunder i tidiga skeden (uppstarts- och expansionsfaser) ska uppgå till minst 80 procent.	(Ä)	-	X	-	X
	Andel kvinnor av unika kunder	Andel kvinnor (den högst rankade företagsledaren) av unika kunder ska vara högre än jämförelsegruppen. Jämförelsegruppen utgörs av den regionala företagsstocken mikroföretag samt små och medelstora företag enligt Europeiska kommissionens definition, vars omsättning har vuxit med i genomsnitt minst 10 procent per år under den senaste 3-årsperioden.	(Ä)	-	X	-	X
	Andel utländsk bakgrund av unika kunder	Andel utländsk bakgrund av unika kunder ska vara högre än jämförelsegruppen. Jämförelsegruppen utgörs av den regionala företagsstocken mikroföretag samt små och medelstora företag enligt Europeiska kommissionens definition, vars omsättning har vuxit med i genomsnitt minst 10 procent per år under den senaste 3-årsperioden.	(Ä)	-	X	-	X
Avkastning	Avkastning lån rullande 36 månader	Avkastning lån rullande 36 månader ska ligga mellan två (2) och fyra (4) procent.	(Ä)	X	X	X	X
Affärsvolym	Utbetalda lån	Total utbetalning nya lån (kr). Målnivån beslutas efter samråd med affärsområdet och ska bidra till att koncernens övergripande mål uppnås	(S)	X	X	X	X
	Avslutade affärsutvecklingsinsatser	Avslutade affärsutvecklingsinsatser (antal). Målnivån beslutas efter samråd med affärsområdet och ska bidra till att koncernens övergripande mål uppnås.	(S)	X	X	X	X
Produktivitet	Kostnad/insats	Bolaget ska eftersträva en hög produktivitet definierat som kostnad/insats. Målnivån beslutas efter samråd med affärsområdet och ska bidra till att koncernens övergripande mål uppnås.	(S)	X	X	X	X
Hållbart värdeskapande	Engagemangsindex	Almi ska ha engagerade medarbetare med ambition, kompetens och potential att utveckla sig själva och därmed bidra till att Almi når sina mål. Engagemangsindex mäts i den årliga medarbetarundersökningen och ska uppgå till minst 85.	(S)	-	-	-	X
	God kundkännedom genom KYC i Almis aktiva affärsrelationer	Bolaget ska ha 100 procent kundkännedom i alla sina aktiva affärsrelationer.	(Ä)	-	X	-	X
Nöjda kunder	NPS Kundföretag	Almis kundföretag ska vara nöjda med Almis insatser och vara beredda att rekommendera Almi till andra. Genom NPS-enkäter (Net Promotor Score) till kundföretag utvärderas om kunderna är nöjda med Almis insats. NPS ska uppgå till minst 55.	(S)	-	X	-	X

Almi Företagspartner Mälardalen AB - överenskommelse mellan ägare om finansiering av verksamheten 2021

Av ägaranvisningar 2020 för Almi Företagspartner Mälardalen AB framgår att finansieringen av bolagets verksamhet för 2021 ska överenskommas i särskild ordning.

Ägarna har beslutat att verksamheten 2021 ska finansieras enligt nedan.

Almi Mälardalen	Moderbolag		Regional ägare		Summa
Anslag	15 031 138	51%	14 441 680	49%	29 472 818
<i>varav Västmanland</i>			<i>7 220 840</i>		
<i>varav Örebro</i>			<i>7 220 840</i>		

Denna överenskommelse har upprättats i fyra (4) originalexemplar varav parterna tagit var sitt och ett överlämnats till bolaget.

Västerås den 2020

Örebro den 2020

Region Västmanland

Region Örebro

.....

.....

Denise Norström

Irén Lejegen

Stockholm den 2020

Almi Företagspartner AB

.....

Göran Lundwall

25

Redovisning av besvarade medborgarförslag



§ 71 Svar på medborgarförslag om besparingar

Diarienummer: 19RS7751

Sammanfattning

Förslagsställaren har den 25 september 2019 inkommit med ett medborgarförslag på områden som Region Örebro län kan reducera kostnader för.

Regionstyrelsen konstaterar att flertalet av förslagsställarens besparingsförslag ingår i de handlingsplaner som togs fram under hösten 2019. Med det anses medborgarförslaget vara besvarat.

Beslutsunderlag

- FöredragningsPM regionstyrelsen 2020-03-30, svar på medborgarförslag om besparingar i Region Örebro län
- Svar på medborgarförslag om besparingar i Region Örebro län
- Medborgarförslag, besparingar i Region Örebro län

Beslut

Regionstyrelsen beslutar

att medborgarförslaget ska anses besvarat.

Skickas till

Regionfullmäktige



§ 111 Besvarande av medborgarförslag om allmän lidokainbedövning

Diarienummer: 19RS4934

Sammanfattning

Förslagsställaren föreslår att hälso- och sjukvården ska införa lidokainbedövning i samband med provtagning.

Hälso- och sjukvårdsnämnden gör, mot bakgrund av att vården kan erbjuda den som så önskar bedövning, bedömningen att det inte finns skäl att förorda ett brett och allmänt införande av lidoikainbehandling. Medborgarförslaget avslås därför.

Beslutsunderlag

- FöredragningsPM hälso- och sjukvårdsnämnd 2020-09-30, Svar på medborgarförslag om allmän lidokainbedövning
- Svar på medborgarförslag om allmän lidokainbehandling
- Medborgarförslag, lidokainbedövning

Anteckning

I samband med ärendets behandling föredrar hälso- och sjukvårdsstrateg Katrin Boström beslutsunderlaget.

Beslut

Hälso- och sjukvårdsnämnden beslutar

att medborgarförslaget anses besvarat.

Skickas till

Regionfullmäktige
Hälso- och sjukvårdsförvaltningen
Förslagsställaren

Tjänsteställe, handläggare
Staben Hälso- och sjukvård, Ted Rylander

Sammanträdesdatum
2020-09-30

FöredragningsPM
Dnr: 19RS5207

Organ
Hälso- och sjukvårdsnämnden

Medborgarförslag om att utöka spädbarnsverksamheten i Region Örebro län

Förslag till beslut

Hälso- och sjukvårdsnämnden beslutar

att medborgarförslaget anses besvarat.

Sammanfattning

Det har inkommit ett medborgarförslag om att utöka spädbarnsverksamheten i Region Örebro län. En omfördelning av resurser föreslås för att göra en verksamhet liknande Gryningens tillgänglig för alla regionens medborgare. Ärendet har överlämnats till hälso- och sjukvårdsnämnden som anser förslaget besvarat då det bedöms som högst relevant i det pågående utvecklingsarbetet med likvärdiga länsövergripande tidiga insatser för barn 0-5 år och deras föräldrar. Gryningens verksamhet är ett bra exempel att utgå ifrån men är inte applicerbar på befintlig organisation och samverkansstruktur.

Ärendebeskrivning

Ett medborgarförslag till regionfullmäktige om att utöka spädbarnsverksamheten i Region Örebro län har 24 september 2019 överlämnats till hälso- och sjukvårdsnämnden för beslut.

Förslagsställaren förordar satsningar på sjukdomsförebyggande och hälsofrämjande vård och i synnerhet då tidiga insatser som en klok och långsiktigt hållbar samhällsinvestering. Det hänvisas till forskning som visar att brist på fungerande samspel och anknytning mellan spädbarn och föräldrar kan leda till en mängd sjukdomstillstånd inklusive psykisk ohälsa och större utmaningar gällande inlärning. Förslagsställaren påpekar även att det råder en brist på regional likvärdighet i och med att verksamheten Gryningen som är inriktad på tidiga insatser för barn 0-5 år och deras föräldrar är förlagd i Karlskoga. Förslaget är att Region Örebro läns barn- och

Tjänsteställe, handläggare
Staben Hälso- och sjukvård, Ted Rylander

Sammanträdesdatum
2020-09-30

FöredragningsPM
Dnr: 19RS5207

ungdomsverksamhet ska omfördela sina resurser för att göra en verksamhet liknande Gryningens tillgänglig för alla regionens medborgare.

Förslaget anses besvarat då nämnden har gjort bedömningen att förslaget är högst relevant i det pågående utvecklingsarbetet med likvärdiga länsövergripande tidiga insatser för barn 0-5 år och deras föräldrar. I enlighet med intentionerna i den av nämnden beställda utredningen *Sammanhållen primärvård och länsdelsspecifika processer* ska den organisatoriska placeringen för länsövergripande verksamheter ses över för en mer sammanhållen jämlik vård. Frågan är sålunda en väsentlig del av ett omfattande förändringsarbete även om Gryningens verksamhet inte är applicerbar på befintlig organisation och struktur för samverkan med kommunerna. Förhoppningen är att resultatet av detta arbete kommer att möta just de behov och krav på likvärdighet som förslagsställaren lyfter.

Bedömning

Se ovan och i bilagt svar på medborgarförslag.

Konsekvenser för miljö-, barn- och jämställdhetsperspektiven

Det arbete som pågår och hänvisas till i svaret ska säkra den regionala likvärdighet som förslagsställaren lyfter som bristande i nuläget. I övrigt bedöms beslutet inte leda till några negativa konsekvenser ur de nämnda perspektiven.

Ekonomiska konsekvenser

Ett genomförande av beslutet måste ske inom befintliga budgetramar vilket innebär en hållbar lösning i befintlig organisation och struktur för samverkan med kommunerna.

Beslutsunderlag

FöredragningsPM till hälso- och sjukvårdsnämnden 2020-09-30.

Svar på medborgarförslag.

Medborgarförslaget.

Jonas Claesson
Hälso- och sjukvårdsdirektör

Skickas till:

Förslagsställaren
Regionfullmäktige



§ 110 Besvarande av medborgarförslag om ändring av förutsättningar för öppnande av Karlskoga BB

Diarienummer: 20RS2978

Sammanfattning

I medborgarförslaget lyfts synpunkten att förutsättningarna för öppnande av förlossning i Karlskoga skulle ändras. Förslagsställaren anger brist på bevis av nödvändigheten av åtgärden och ett överdrivet krav inför återöppnande.

Svaret beskriver det arbete som gjorts för att lösa situationen och kunna återöppna förlossningen i Karlskoga och att en grundläggande förutsättning för att bedriva förlossningsvård är att vården kan bedrivas patientsäkert.

Beslutsunderlag

- FöredragningsPM hälso- och sjukvårdsnämnden 2020-09-30, Svar på medborgarförslag om ändring av förutsättningar för öppnande av Karlskoga BB
- Svar på medborgarförslag om ändring till förutsättningar för öppnande av förlossning i Karlskoga
- Medborgarförslag, öppnande av förlossningen i Karlskoga

Uppllysning

Medborgaren redogör för sitt förslag och lämnar även sin redogörelse skriftligt, bilaga 1 §110.

Anteckning

I samband med ärendets behandling föredrar hälso- och sjukvårdsstrateg Katrin Boström beslutsunderlaget.

Yrkanden

Anneli Mylly (V) yrkar bifall till medborgarförslaget.

Elin Jensen (SD) och Gunilla Fredriksson (SD) lämnar ett skriftligt yrkande, bilaga 2 §110, med bifall till medborgarförslaget.

Monika Aune (MP) yrkar bifall till förvaltningens förslag.

Propositionsordning

Ordföranden stället de båda förslagen mot varandra och finner att nämnden beslutar enligt förvaltningens förslag.

Reservationer

Anneli Mylly (V), Elin Jensen (SD) och Gunilla Fredriksson (SD) reserverar sig mot nämndens beslut till förmån för medborgarförslaget.

Beslut

Hälso- och sjukvårdsnämnden beslutar

Hälso- och sjukvårdsnämnd

att medborgarförslaget avslås med hänvisning till att medicinska och patientsäkerhetsmässiga skäl motiverar det ställningstagande som Region Örebro län gjort.

Skickas till

Förslagsställaren
Regionfullmäktige



§ 32 Medborgarförslag om billigare tandvård

Diarienummer: 20RS1453

Sammanfattning

Ett medborgarförslag har inkommit om billigare tandvård. Ärendet har överlåtit för beslut i folkvandvårdsnämnden som föreslår att medborgarförslaget anses besvarat med hänvisning till att det inte är i linje med varken riksdagens intentioner eller tandvårdslagen och tandvårdsförordningen.

Beslutsunderlag

- FöredragningsPM folkvandvårdsnämnden 2020-10-02, svar på medborgarförslag om billigare tandvård
- Förslag på svar på medborgarförslag om billigare tandvård
- Medborgarförslag - Billigare tandvård

Anteckning

I samband med ärendets behandling föredrar Ted Rylander beslutsunderlaget.

Beslut

Folkvandvårdsnämnden beslutar

att medborgarförslaget anses besvarat med hänvisning till att det inte är i linje med varken riksdagens intentioner eller tandvårdslagen och tandvårdsförordningen.

Skickas till

Förslagsställaren
Regionfullmäktige

26

Revisionsberättelser för
stiftelser år 2019

20RS4750

Tjänsteställe, handläggare
Staben Ekonomi, Ingrid Domberg

Sammanträdesdatum
2020-11-11--12

FöredragningsPM
Dnr: 20RS4750

Organ
Regionfullmäktige

Revisionsberättelser för stiftelser år 2019

Förslag till beslut

Regionfullmäktige beslutar

att ta emot redovisningen av revisionsberättelser och räkenskaper för angivna organ och att lägga dessa till handlingarna.

Sammanfattning

Region Örebro läns revisorer har överlämnat revisionsberättelser och årsredovisningar för nedan angivna stiftelser, föreningar med flera organ avseende år 2019:

Adolf Lindgrens stiftelse för mindre jordbrukare med flera,
Adolf Lindgrens stiftelse för studerande och behövande,
Stiftelsen Frövifors Pappersbruksmuseum,
Stiftelsen Cesam,
Stiftelsen Svenska Skoindustrimuseet i Kumla,
Stiftelsen Erik Rosenbergs naturvårdsfond,
Stiftelsen för medicinsk forskning vid Universitetssjukhuset Örebro,
Örebro läns museum,
Stiftelsen Kungliga Gyttjebad- och brunnsanstalten Loka,
Stiftelsen Activa i Örebro län,
Stiftelsen Nora Järnvägsmuseum och Veteranjärnväg,
Stiftelsen Värmlands och Örebro läns Skogsskola.

Revisionsberättelserna och årsredovisningarna finns tillgängliga att läsa på Regionkansliet.

Beslutsunderlag

FöredragningsPM regionfullmäktige 2020-11-11--12

Tjänsteställe, handläggare
Staben Ekonomi, Ingrid Domberg

Sammanträdesdatum
2020-11-11--12

FöredragningsPM
Dnr: 20RS4750

Skickas till:

(Ange vem/vilka beslutet ska skickas till)

27

Besvarande av motion från
Sebastian Cehlin (M) och
Willhelm Sundman (L) om att
Region Örebro län ansöker om
att vara försöksregion för
gårdsförsäljning av
alkoholhaltiga drycker

19RS5509

Organ
Regionfullmäktige

Besvarande av motion från Sebastian Cehlin (M) och Willhelm Sundman (L) om att Region Örebro län ansöker om att vara försöksregion för gårdsförsäljning av alkoholhaltiga drycker

Förslag till beslut

Regionfullmäktige beslutar

att motionen ska anses besvarad.

Sammanfattning

Sebastian Cehlin (M) och Willhelm Sundman (L) vill i en motion till regionfullmäktige att Region Örebro län ska ansöka hos regeringen om att under en period tillåta lokala producenter att erbjuda gårdsförsäljning av alkoholhaltiga drycker, detta förutsatt att gårdsförsäljning går att kombinera med alkoholmonopolet.

Regeringen avser att i år tillsätta en statlig utredning med uppgift att föreslå hur gårdsförsäljning av alkoholdrycker i begränsad utsträckning kan ske utan att Systembolagets detaljhandelsmonopol riskeras. Med hänvisning till denna kommande nationella utredning om Gårdsförsäljning föreslås Region Örebro län inte ansöka om att under en period tillåta lokala producenter att erbjuda gårdsförsäljning av alkoholhaltiga drycker.

Ärendebeskrivning

Sebastian Cehlin (M) och Willhelm Sundman (L) vill i en motion till regionfullmäktige att Region Örebro län (precis som Region Skåne) ska ansöka hos regeringen om att under en period tillåta lokala producenter att erbjuda gårdsförsäljning av alkoholhaltiga drycker, detta förutsatt att gårdsförsäljning går att kombinera med alkoholmonopolet.

Produktionen av svenska alkoholdrycker har den senaste tiden utvecklats i snabb takt och konsumenternas intresse för närproducerade alkoholdrycker i mindre upplagor är stort. I Örebro län finns ett dussin dryckesproducenter som omsätter mer än 0,5 MSEK och många fler mikrobryggerier har den senaste tiden visat på en god småföretagaranda.

Frågan om gårdsförsäljning är komplex och kräver noggranna och professionella överväganden. Den svenska alkoholpolitikens övergripande mål är att främja folkhälsan genom att minska alkoholens medicinska och sociala skadeverkningar i befolkningen. En ansvarsfull alkoholpolitik ska utgå från samhällets och medborgarnas bästa.

En statlig utredning från 2009 konstaterade att en försäljning av alkoholdrycker direkt från tillverkaren inte är förenligt med Systembolagets monopolställning. En utredning året därpå konstaterade däremot att gårdsförsäljning kan förenas med EU-rätten och detaljmonopolet under förutsättning att även utländska tillverkare kan få sina produkter sålda genom gårdsförsäljning. 2012 meddelade dock den dåvarande regeringen att det inte skulle läggas något sådant förslag och fortfarande är Gårdsförsäljning förbjudet i Sverige.

Region Skåne lämnade 2018-02-08 in en ansökan hos regeringen (Dnr 1603277) om tillstånd för gårdsförsäljning av öl och vin i Skåne. Region Skåne har fortfarande inte fått beslut i frågan.

Regeringen avser nu att 2020 tillsätta en statlig utredning med uppgift att föreslå hur gårdsförsäljning av alkoholdrycker i begränsad utsträckning kan ske utan att Systembolagets detaljhandelsmonopol riskeras.

Med hänvisning till denna kommande nationella utredning om Gårdsförsäljning föreslås Region Örebro län inte ansöka om att under en period tillåta lokala producenter att erbjuda gårdsförsäljning av alkoholhaltiga drycker.

Beredning

Regional tillväxtnämnd har vid sitt sammanträde den 30 oktober 2020 behandlat ärendet.

Regional tillväxtnämnd föreslår regionstyrelsen föreslå regionfullmäktige besluta att motionen anses besvarad.

Yrkanden

Willhelm Sundman (L), Torbjörn Appelqvist (M) och Patrik Nyström (SD) yrkar på bifall till motionen.

Torbjörn Ahlin (C) yrkar på bifall till förvaltningens förslag.

Propositionsordning

Ordförande ställer förslaget till bifall till motionen mot förvaltningens förslag och finner att regional tillväxtnämnd beslutar enligt förvaltningens förslag.

Reservationer

Mot beslutet reserverar sig Willhelm Sundman (L), Torbjörn Appelqvist (M) och Patrik Nyström (SD).

Regionstyrelsen föreslår regionfullmäktige besluta att motionen ska anses besvarad.

Yrkanden

Sebastian Cehlin (M), Ola Karlsson (M), Anna Ågerfalk (L) och Patrik Nyström (SD) yrkar bifall till motionen.

Mats Gunnarsson (MP) och Jihad Menhem (V) yrkar avslag på motionen.

Andreas Svahn (S) yrkar bifall till förvaltningens förslag.

Propositionsordning

Ordföranden ställer förslagen mot varandra och finner att styrelsen beslutar enligt förvaltningens förslag.

Reservationer

Sebastian Cehlin (M), Ola Karlsson (M), Anna Ågerfalk (L) och Patrik Nyström (SD) reserverar sig mot styrelsens beslut till förmån för motionen.

Bedömning

Med hänvisning till den i år kommande nationella utredning om Gårdsförsäljning föreslås Region Örebro län inte ansöka om att under en period tillåta lokala producenter att erbjuda gårdsförsäljning av alkoholhaltiga drycker.

Konsekvenser för miljö-, barn- och jämställdhetsperspektiven

Inga konsekvenser för dessa perspektiv.

Tjänsteställe, handläggare
Näringslivsutveckling, Kristina Eklöf

Sammanträdesdatum
2020-11-11--12

FöredragningsPM
Dnr: 19RS5509

Ekonomiska konsekvenser

Inga ekonomiska konsekvenser.

Uppföljning

Behövs ej.

Beslutsunderlag

FöredragningsPM till regionfullmäktige den 11-12 november 2020.
Svar på motionen.
Motionen.

Skickas till:



Sammanträdesdatum
2020-09-30

Beteckning
Dnr: 19RS5509

Sebastian Cehlin (M), Wilhelm Sundman (L)

Svar på Motion från Sebastian Cehlin (M) och Wilhelm Sundman (L) om att Region Örebro län ansöker om att vara försöksregion för gårdsförsäljning av alkoholhaltiga drycker

Sebastian Cehlin (M) och Wilhelm Sundman (L) vill i en motion till regionfullmäktige att Region Örebro län (precis som Region Skåne) ska ansöka hos regeringen om att under en period tillåta lokala producenter att erbjuda gårdsförsäljning av alkoholhaltiga drycker, detta förutsatt att gårdsförsäljning går att kombinera med alkoholmonopolet.

Produktionen av svenska alkoholdrycker har den senaste tiden utvecklats i snabb takt och konsumenternas intresse för närproducerade alkoholdrycker i mindre upplagor är stort. I Örebro län finns ett dussin dryckesproducenter som omsätter mer än 0,5 MSEK och många fler mikrobryggerier har den senaste tiden visat på en god småföretagaranda.

Frågan om gårdsförsäljning är komplex och kräver noggranna och professionella överväganden. Den svenska alkoholpolitikens övergripande mål är att främja folkhälsan genom att minska alkoholens medicinska och sociala skadeverkningar i befolkningen. En ansvarsfull alkoholpolitik ska utgå från samhällets och medborgarnas bästa.

En statlig utredning från 2009 konstaterade att en försäljning av alkoholdrycker direkt från tillverkaren inte är förenligt med Systembolagets monopolställning. En utredning året därpå konstaterade däremot att gårdsförsäljning kan förenas med EU-rätten och detaljmonopolet under förutsättning att även utländska tillverkare kan få sina produkter sålda genom

gårdsförsäljning. 2012 meddelade dock den dåvarande regeringen att det inte skulle läggas något sådant förslag och fortfarande är Gårdsförsäljning förbjudet i Sverige.

Region Skåne lämnade 2018-02-08 in en ansökan hos regeringen (Dnr 1603277) om tillstånd för gårdsförsäljning av öl och vin i Skåne. Region Skåne har fortfarande inte fått beslut i frågan.

Regeringen avser nu att i år tillsätta en statlig utredning med uppgift att föreslå hur gårdsförsäljning av alkoholdrycker i begränsad utsträckning kan ske utan att Systembolagets detaljhandelsmonopol riskeras.

Med hänvisning till denna kommande nationella utredning om Gårdsförsäljning föreslås Region Örebro län inte ansöka om att under en period tillåta lokala producenter att erbjuda gårdsförsäljning av alkoholhaltiga drycker.

Regional tillväxtnämnd föreslår regionstyrelsen föreslå regionfullmäktige besluta

att motionen anses besvarad.

För Region Örebro län

Motion

Dnr 19RS5509-1



Örebro län som försöksregion för gårdsförsäljning

Örebro län har ett flertal lokala producenter av öl, vin och andra alkoholhaltiga drycker. Grythyttan, Närke Kulturbryggeri och Örebro Bryggerhus är några av de företag som sätter Örebro län på kartan och skapar ett ökat intresse för närproducerad mat och dryck.

Som det ser ut idag kan turister och besökare hos dessa producenter inte själva köpa med sig en flaska öl eller vin, utan hänvisas till Systembolagets butiker. En mycket märklig och ineffektiv reglering som inte bara är företagsfientlig utan också skadar utvecklingen av besöksnäringen i länet.

Gårdsförsäljning är för tillfället inte tillåtet enligt gällande lagstiftning. Region Skåne har dock beslutat att söka ett särskilt tillstånd hos regeringen för att under en försöksperiod prova gårdsförsäljning. Region Örebro län borde kunna göra detsamma.

En statlig utredning från 2010 (SOU 2010:98) har visat att gårdsförsäljning inte skulle ha några negativa konsekvenser för folkhälsan, tvärtom skulle det kunna vara en möjlighet till att stärka näringslivet och turismen.

I Örebro län finns totalt 12 st dryckesproducenter som omsätter mer än 0.5 MSEK och ett flertal mindre producenter därtill. En av producenterna, Orkla Foods, satsar på att göra Kumla till ett "center of excellence" för hela sin dryckesproduktion, vilket visar på att Örebro län har en stark utvecklingspotential inom dryck.

Om företag ges en chans att växa kan fler arbetstillfällen skapas. Men för det krävs politiskt mod och en vilja att lätta på några av de många regleringar som begränsar näringslivsklimatet idag. Regeringen med Centerpartiet och Liberalerna säger i sin uppgörelse att gårdsförsäljning skall utredas, vilket gör detta till ett synnerligen bra tillfälle att ansöka om att bli försöksregion.

Med hänvisning till ovanstående yrkar vi:

Att Region Örebro län ansöker hos regeringen om att under en försöksperiod tillåta lokala producenter att erbjuda gårdsförsäljning av alkoholhaltiga drycker, detta förutsatt att gårdsförsäljning går att kombinera med alkoholmonopolet.

Sebastian Cehlin (M)

Wilhelm Sundman (L)

28

Besvarande av motion från
Patrik Nyström (SD) och Elin
Jensen (SD) om att utreda
möjligheten att erbjuda
planerade kejsarsnitt på
Karlskoga lasarett

20RS1647

Tjänsteställe, handläggare
Staben Hälso- och sjukvård, Katrin Pöntynen Boström

Sammanträdesdatum
2020-11-11--12

FöredragningsPM
Dnr: 20RS1647

Organ
Regionfullmäktige

Besvarande av motion från Patrik Nyström (SD) och Elin Jensen (SD) om att utreda möjligheten att erbjuda planerade kejsarsnitt på Karlskoga lasarett

Förslag till beslut

Regionfullmäktige beslutar

att motionen avslås med hänvisning till patientsäkerheten för det nyfödda barnet och att riskgraviditeter och kejsarsnitt därför även fortsatt ska hänvisas till Universitetssjukhuset Örebro.

Sammanfattning

Patrik Nyström och Elin Jensen (SD) har i en motion föreslagit en utredning av möjligheten att utveckla BB i Karlskoga genom att erbjuda planerade kejsarsnitt. De föreslår att en utredning görs som undersöker möjligheterna att erbjuda planerade kejsarsnitt på Karlskoga lasarett och att fullmäktige beslutar enligt intentionerna i motionen om utredningen skulle visa att planerade kejsarsnitt i Karlskoga skulle vara positivt för länets invånare samt för förlossningsvården.

Motionen avslås med hänvisning till patientsäkerheten för det nyfödda barnet och att planeringen är att även fortsättningsvis hänvisa personer med riskgraviditeter eller de som är aktuella för ett planerat kejsarsnitt till förlossningen på Universitetssjukhuset Örebro. Någon ytterligare utredning kring förlossningsvården är därför inte aktuell.

Beredning

Hälso- och sjukvårdsnämnden har vid sitt sammanträde den 30 september 2020 behandlat ärendet.

Hälso- och sjukvårdsnämnden föreslår regionstyrelsen föreslår regionfullmäktige besluta att motionen avslås med hänvisning till patientsäkerheten för det nyfödda

Tjänsteställe, handläggare
Staben Hälso- och sjukvård, Katrin Pöntynen Boström

Sammanträdesdatum
2020-11-11--12

FöredragningsPM
Dnr: 20RS1647

barnet och att riskgraviditeter och kejsarsnitt därför även fortsatt ska hänvisas till Universitetssjukhuset Örebro.

Yrkanden

Elin Jensen (SD) och Gunilla Fredriksson (SD) yrkar bifall till motionen.

Karin Sundin (S) yrkar bifall till förvaltningens förslag.

Reservationer

Elin Jensen (SD) och Gunilla Fredriksson (SD) reserverar sig mot nämndens beslut till förmån för motionen.

Regionstyrelsen föreslår regionfullmäktige besluta att motionen avslås med hänvisning till patientsäkerheten för det nyfödda barnet och att riskgraviditeter och kejsarsnitt därför även fortsatt ska hänvisas till Universitetssjukhuset Örebro.

Yrkanden

Elin Jensen (SD) och Patrik Nyström (SD) yrkar bifall till motionen.

Propositionsordning

Ordföranden ställer de båda förslagen mot varandra och finner att styrelsen beslutar enligt förvaltningens förslag.

Reservationer

Elin Jensen (SD) och Patrik Nyström (SD) reserverar sig mot styrelsens beslut till förmån för motionen.

Konsekvenser för miljö-, barn- och jämställdhetsperspektiven

Beslutet bedöms inte ha konsekvenser för nämnda perspektiv.

Ekonomiska konsekvenser

Beslutet bedöms inte ha ekonomiska konsekvenser.

Beslutsunderlag

FöredragningsPM till regionfullmäktige den 11-12 november 2020.

Svar på motionen.

Motionen.

Tjänsteställe, handläggare
Staben Hälso- och sjukvård, Katrin Pöntynen Boström

Sammanträdesdatum
2020-11-11--12

FöredragningsPM
Dnr: 20RS1647

Skickas till:

(Ange vem/vilka beslutet ska skickas till)

Sammanträdesdatum
2020-09-30

Beteckning
Dnr: 20RS1647

Patrik Nyström (SD), Elin Jensen (SD)

Svar på motion om att erbjuda planerade kejsarsnitt på Karlskoga BB

Patrik Nyström och Elin Jensen (SD) har i en motion föreslagit en utredning av möjligheten att utveckla BB i Karlskoga genom att erbjuda planerade kejsarsnitt. De yrkar med anledning av detta:

- Att utreda möjligheterna till att erbjuda planerade kejsarsnitt på Karlskoga lasarett
- Att om utredningen visar på att planerade kejsarsnitt i Karlskoga skulle vara positivt för länets invånare samt förlossningsvården så skall regionfullmäktige besluta enligt motionens intentioner.

Förlossningsverksamheten i Karlskoga har genom åren haft uppdraget att ta emot gravida vars graviditet inte räknas som en riskgraviditet. Det uppdraget är inte aktuellt att ompröva och det kommer att kvarstå att planerade kejsarsnitt mest patientsäkert genomförs på Universitetssjukhuset Örebro, USÖ. Grundtanken med upphandlingen av förlossnings-vård i Karlskoga är att åter kunna erbjuda de kvinnor som inte har en riskgraviditet eller är aktuella för ett planerat kejsarsnitt att få sin förlossning på Karlskoga BB.

Barn som föds med planerade kejsarsnitt behöver ha tillgång till neonatologisk kompetens eftersom de kan vara oväntat sjuka när de föds. Neonatala andningsstörningar efter planerat kejsarsnitt är ett känt medicinskt problem.

Motionen avslås med hänvisning till patientsäkerheten för det nyfödda barnet och att planeringen är att även fortsättningsvis hänvisa personer med riskgraviditeter eller de som är aktuella för ett planerat kejsarsnitt till förlossningen på USÖ. Någon ytterligare utredning kring förlossningsvården är därför inte aktuell.

För Region Örebro län

Motion

Ankom
Regionkanslie'
2020 -02- 13

Förlossningen i Karlskoga kan utvecklas och samtidigt erbjuda fler alternativa förlossningar som komplement till den verksamhet som idag planeras till enheten. Genom att erbjuda planerade kejsarsnitt så breddar vi inte enbart den medicinska kompetensen utan även servicen till våra länsbor. Att erbjuda möjlighet till planerade kejsarsnitt på båda förlossningsenheterna främjar hela regionen då valfriheten och planeringen inom hälso-och sjukvården kan effektiviseras. Utefter hur tillgången till sjukvårdspersonal ser ut så skulle Karlskoga lasarett kunna efterleva de krav som ställs för att kunna bedriva denna verksamhet i första skedet under dagtid.

Med anledning av detta yrkar vi:

- Att utreda möjligheterna till att erbjuda planerade kejsarsnitt på Karlskoga lasarett.
- Att om utredningen visar på att planerade kejsarsnitt i Karlskoga skulle vara positivt för länets invånare samt förlossningsvården så skall regionfullmäktige besluta enligt motionens intentioner.

För Sverigedemokraterna Region Örebro län:



Patrik Nyström (SD)



Elin Jensen (SD)