

KS/2025:434, KS/2026:78

## KS § 21

### Investeringsbudget 2026 Gagnefsbostäder AB – revidering

#### Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

1. Fastställa Investeringsbudget 2026 Gagnefsbostäder AB – revidering.

#### Ärendebeskrivning

Investeringsbudgeten för 2026 revideras med anledning av ombyggnation av fastigheten Floda Kyrkby 4:33 (den del av fastigheten som tidigare varit förskola). Den totala investeringen uppgår till 4,8 mnkr, varav 2,4 mnkr tillkommer till redan beslutad investeringsbudget för arbete som kommer utföras under 2026.

#### Beslutsunderlag

Protokollsutdrag, GBAB 260209 § 2, dnr GBAB/2025:24, 1 sida.  
Investeringsbudget 2026 Gagnefsbostäder AB – revidering, 1 sida.  
Protokollsutdrag, GBAB 260209 § 7, dnr GBAB/2026:3, 2 sidor.

#### Underlag

Tjänsteutlåtande, Gagnefsbostäder AB, 2026-01-29, 1 sida.

#### Tidigare beslut i ärendet

KF 260309 § 17

#### Protokollsutdrag

Kommunfullmäktige

GBAB/2025:24

**GBAB § 2**

**Investeringsbudget 2026 Gagnefsbostäder AB - revidering**

**Gagnefsbostäder AB beslut**

1. Godkänna Investeringsbudget 2026 Gagnefsbostäder AB – revidering.
2. Överlämna Investeringsbudget 2026 Gagnefsbostäder AB – revidering till kommunfullmäktige för fastställande.

**Ärendebeskrivning**

Investeringsbudgeten för 2026 revideras med anledning av ombyggnation av fastigheten Floda Kyrkby 4:33 (den del av fastigheten som tidigare varit förskola). Den totala investeringen uppgår till 4,8 mnkr, varav 2,4 mnkr tillkommer till redan beslutad investeringsbudget för arbete som kommer utföras under 2026.

**Beslutsunderlag**

Tjänsteutlåtande, Gagnefsbostäder AB, 2026-01-29, 1 sida.  
Investeringsbudget 2026 Gagnefsbostäder AB - revidering, 1 sida.

**Tidigare beslut i ärendet**

GBAB 251208 § 32

# Investeringsbudget 2026

Gagnefsbostäder AB

Investeringsbudget (tkr)	Budget 2026
Planerat underhåll	2 560
Ombyggnation fd. förskola Dala-Floda	2 400
Fönsterbyte Mats Ers väg 1 A-B	1 000
Fasadmålning Sundvägen 3-7	800
Fasadmålning Sundvägen 2-6	800
<b>Total investering</b>	<b>7 560</b>

För att säkerställa långsiktig förvaltning och utveckling av bolagets fastighetsbestånd har det vid föregående styrelsesammanträde beslutats om investeringar för 2026 avseende fönsterbyte på Mats Ers väg och fasadmålning på Sundvägen. Beslutet innefattade även en samlingspost för planerat underhåll som specificeras i underhållsplanen för 2026. Det föreslås nu att en revidering av investeringsbudgeten för 2026 ska göras för att inkludera ombyggnation av en del av fastigheten Floda Kyrkby 4:33, som tidigare varit förskola. Den totala investeringen för ombyggnationen beräknas uppgå till 4,8 mnkr, varav 2,4 mnkr avser arbete som kommer utföras under 2026.

Den totala investeringsbudgeten uppgår efter revideringen till 7 560 tkr och finansieras inom ramen för bolagets likvida medel.

GBAB/2026:3

**GBAB § 7****Ombyggnation del av fastigheten Floda Kyrkby 4:33, fd förskola****Gagnefsbostäder AB beslut**

1. Godkänna investering om 4,8 mnkr för ombyggnation av del av fastigheten Floda Kyrkby 4:33 under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut om revidering av investeringsbudget för 2026 för Gagnefsbostäder AB
2. Uppdrag till VD att genomföra projektet inom av styrelsen fastställd kostnadsram

**Motivering till beslut**

Förskoleverksamheten i fastigheten Floda Kyrkby 4:33, Sörgården, har avvecklats och lokalerna är inte längre ändamålsenliga för sitt tidigare användningsområde. Genom att återställa bottenvåningen till bostadslägenheter möjliggörs en effektiv användning av fastigheten i linje med bolagets uppdrag att tillhandahålla bostäder.

Åtgärden bedöms vara av sådan omfattning att den utgör en reinvestering med tillhörande renoveringsåtgärder och bidrar till att säkerställa fastighetens långsiktiga funktion, värde och hyresintäkter.

**Ärendebeskrivning**

Fastigheten Floda Kyrkby 4:33, Holvägen 39-51, består av fyra bostadslägenheter på övervåningen, varav en har disponerats av förskoleverksamheten, samt lokaler på bottenvåningen som använts för förskoleverksamhet. Förskoleverksamheten har nu avvecklats och lokalerna står inte längre ianspråkta för detta ändamål.

Bolaget ser ett behov av att återställa bottenvåningen till bostadslägenheter för uthyrning, i syfte att tillvarata fastighetens fulla bostadspotential och möta efterfrågan på bostäder. Bottenvåningen kommer därmed att inrymma fyra lägenheter.

Återställandet från förskolelokaler till bostäder innebär omfattande åtgärder. Anpassningar krävs för att uppfylla gällande krav avseende bostadsstandard, tillgänglighet, brandskydd, ljudmiljö samt tekniska installationer såsom ventilation, VVS och el. Åtgärderna bedöms vara av sådan omfattning att de utgör en reinvestering med tillhörande renoveringsåtgärder.

Projektet syftar till att långsiktigt säkerställa fastighetens funktion, värde och användbarhet som bostadsfastighet.

**Bedömning**

Åtgärden bedöms vara i linje med bolagets uppdrag och ägarens inriktning avseende bostadsförsörjning samt en effektiv och långsiktig förvaltning av bolagets fastighetsbestånd.

**Finansiering**

Investeringen planeras att finansieras genom egna medel. Likvida medel för bolaget uppgår till 13 mnkr vid upprättandet av denna handling och tillkommande investering utöver tidigare beslutade beräknas till 4,8 mnkr. Noteras bör att det finns ett låneutrymme för bolaget på ytterligare 5 mnkr, som beslutats av kommunfullmäktige, om förutsättningarna skulle förändras. Investeringen planeras att finansieras genom egna medel. Likvida medel för bolaget uppgår till 13 mnkr vid upprättandet av denna handling och tillkommande investering utöver tidigare beslutade beräknas till 4,8 mnkr. Noteras bör att det finns ett låneutrymme för bolaget på ytterligare 5 mnkr, som beslutats av kommunfullmäktige, om förutsättningarna skulle förändras.

**Beslutsunderlag**

Tjänsteutlåtande. VD Gagnefsbostäder AB, 2026-01-23, 2 sidor.

**Protokollsutdrag**

Kommunfullmäktige

Ekonomichef

Redovisningschef