

Datum 2023-10-27

Ekonomiska konsekvenser för projekt 21445 - Norra dragspelsgatan 33 verksamhetsanpassningar dagverksamhet

Bakgrund

From år 2020 övergick ansvaret för dagens hyressättning från kommunstyrelsen till lokalnämnden.

I september 2021 beslutade Kommunstyrelsen att ställa sig bakom lokalförvaltningens förslag om ny hyressättande princip, självkostnadshyra.

Med ovanstående bakgrund blir lokalhyran som lämnas i detta yttrande/förstudie preliminär. Beräkningsmetoden avser en preliminär bedömning av tillkommande nybyggnation och ombyggnation per projekt för egenägda lokaler inom lokalförvaltningens verksamhetsområde.

Sammanfattning av förstudiens ekonomiska konsekvenser

1. Preliminär årshyra för lokalerna: 1850 tkr
2. Preliminära investeringsrelaterade driftkostnader: 0 tkr
3. Preliminära förstudiekostnader: 570 tkr

1. Årshyra för lokalerna

Den preliminära lokalkostnaden för det aktuella uppdraget har beräknats utifrån:

- Kapitalkostnader (avskrivningar och räntekostnader) beräknade utifrån den beslutade investeringsbudgeten (produktionskostnaden)
- Drift- och underhållskostnader beräknade utifrån aktuella nyckeltal per verksamhetsområde fördelat på aktuell bruksarea.

Lokalförvaltningen vill understryka att det finns ett antal beräkningsantaganden i ovan lokalkostnadskalkyl som kan förändras och därmed påverka den slutliga kostnaden:

- Drift- och underhållskostnaden per kvadratmeter kan bli en annan eftersom utvecklingsarbetet kring hyressättning pågår.
- Den slutliga produktionskostnaden kan bli en annan än beslutad budget.

- Den slutliga ytan kan bli en annan än vad som ursprungligen planerats.
- Den antagna komponentfördelningen kan bli en annan än vad som ursprungligen antagits som påverkar kapitalkostnaderna.

Preliminär årshyra för lokalerna

Om den beställande nämnden väljer att lämna lokalerna innan tillgångarna är avskrivna erläggs återstående restvärde till Lokalförvaltningen. Utifrån ovan bedöms den preliminära årshyran för det aktuella uppdraget uppgå till 1 850 tkr.

Total årshyra	1 850 tkr
Ombyggnad	940 tkr
Befintligt objekt med hyra	910 tkr

2. Investeringsrelaterade driftkostnader

Förutom årshyran tillkommer i projektet investeringsrelaterade driftkostnader. Kostnaderna är av engångskaraktär och kommer att kostnadsföras och debiteras löpande under projektet.

Lokalförvaltningen vill understryka att det finns ett antal osäkra antagande avseende de investeringsrelaterade driftkostnaderna. Tidpunkten för när dessa kostnader infaller kan komma att förändras under projektets gång. Upparbetade kostnader stäms av vid varje månadsbokslut med beställande nämnd.

Preliminära investeringsrelaterade driftkostnader

Utifrån ovan bedöms de preliminära investeringsrelaterade driftkostnaderna för det aktuella uppdraget uppgå till 0 tkr. Se nedan specifikation.

Rivningskostnader	0
Nedskrivning av bokfört värde	0
Evakueringskostnader (etablering och avetablering)	0
Driftkostnad för evakueringsprojekt	0

3. Förstudiekostnader

Stadsfastighetsförvaltningen redovisar per idag nedan upparbetade förstudiekostnader:

Externa kostnader, t.ex. konsulter: 210 kr

Interna kostnader, arbetad tid i projekt: 100 tkr

Om den beställande nämnden avbryter, förändrar förutsättningarna eller inte behandlar förstudien inom sex månader efter mottagen förstudierapport, kommer de upparbetade kostnaderna faktureras. Upparbetade förstudiekostnader uppgår idag till totalt 310 tkr. Prognos för förstudiekostnader uppgår till 570tkr.

Observera att även tillkommande poster som upparbetats mellan detta dokumentets upprättande och beslut kommer att faktureras beställande nämnd.