



Datum 2024-06-20

Bilaga 1

Ekonomiska konsekvenser för projekt 22010- Lokalanpassningar av Traktören, Köpmansgatan 20

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 stadsfastighetsförvaltningens verksamhetsområde.

Sammanfattning av projektets ekonomiska konsekvenser

1. Preliminär årshyra för lokalerna: 45 000 tkr
2. Preliminära investeringsrelaterade driftkostnader: 23 100 tkr
3. Upparbetade projektkostnader: 4 800 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.

Stadsfastighetsförvaltningen 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 Stadsfastighetsförvaltningen. Utifrån ovan bedöms den preliminära årshyran för det aktuella uppdraget uppgå till 45 000 tkr. Se specifikation i tabell nedan.

Prognos total årshyra objekt 116240	45 000 tkr
Ombyggnad (projekt 22010)	15 300 tkr
Reinvestering (projekt ej skapat)	1 600 tkr
Reinvestering (projekt 18839)*	2 000 tkr
Reinvestering (projekt 18388)*	1 300 tkr
Befintligt objekt	24 800 tkr

**Dessa reinvesteringsprojekt presenteras enbart för information. Genomförandebeslut har tagits i Lokalnämnden år 2021 i ärende: N230-1785/21 respektive N230-1099/21*

2. Investeringsrelaterade driftkostnader

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

Stadsfastighetsförvaltningen 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 23 100 tkr. Se nedan specifikation.

Prognos totala investeringsrelaterade driftkostnader	23 100 tkr
Nedskrivning av bokfört värde	4 100 tkr
Rivningskostnader	19 000 tkr
Evakueringskostnader (etablering och avetablering)	0 tkr
Driftkostnad för evakueringsprojekt	0 tkr

3. Upparbetade projektkostnader

Stadsfastighetsförvaltningen redovisar per idag 4 800 tkr i upparbetade kostnader i projektet.