

Datum 2023-04-06

Ekonomiska konsekvenser för inhyrning av 21246 Lundby samlokalisering av hälso- och sjukvårdsenheten

Bakgrund

Kommunfullmäktige beslutade 2021-09-16 § 25 om en ny princip för internhyressättning av samtliga verksamhetslokaler i lokalnämndens bestånd. Hela lokalnämndens bestånd har från och med 2023 överförs till stadsfastighetsnämnden. Principen för hyressättning är självkostnadsprincipen där kostnader för avskrivning, ränta, drift och underhåll samt förvaltningsövergripande kostnader ska fördelas per hyresobjekt och belasta respektive hyresgäst.

Lokalhyran i detta underlag är beräknad utifrån projektets nuvarande antaganden och kan komma att förändras under projektets gång. Det år som hyran träder i kraft kommer den att justeras efter verklig kostnad, gällande kommuninternränta samt efter årets planerade kostnader för att drifva och underhålla den verksamhetstyp lokalen tillhör. Den beräknade hyran i detta underlag är därmed preliminär.

Sammanfattning av förstudiens ekonomiska konsekvenser

1. Preliminär årshyra för projektet: 1 389 tkr

1. Årshyra för lokalerna

Den preliminära lokalkostnaden för det aktuella uppdraget har beräknats utifrån nedan antagande. Se även medskickad bilaga.

Kostnadstyp	Belopp kr
Lokalhyra till fastighetsägare	743 660
Fastighetsskatt	55 986
Lokalanpassning – tilläggshyra	510 996
Underhållskostnad	6 660
Driftkostnad	71 780
Totalsumma	1 389 082

Om Stadsfastighetsförvaltningens projektkostnader överstiger 4 PBB periodiseras kostnaderna över kontraktstiden. Understiger projektkostnaderna 4 PBB debiteras beställande nämnd dessa.

De uppskattade projektkostnader för arbetad tid i projekt beräknas till 179 tkr. Projektkostnaderna debiteras som en engångskostnad efter projektavslut.

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

- Lokalhyran med extern hyresvärd är preliminär.
- Drift- och underhållskostnaden är beräknade med aktuella nyckeltal som årligen räknas upp utifrån index.
- Den slutliga ytan kan bli en annan än vad som ursprungligen planerats.
- Uppskattad arbetad tid i projekt kan bli en annan.
- Kontraktstiden med extern hyresvärd är preliminär.
- Oförutsedda kostnader hos fastighetsägaren kan uppstå, som till exempel ändring-, tillägg och avgäendearbeten.

Preliminär årshyra för lokalerna

Utifrån ovan bedöms den preliminära årshyran för det aktuella uppdraget uppgå till 1 389tkr.

2. Övriga kostnader

Kostnader för säkerhetstekniska installationer inkluderas inte i ovan redovisning av lokalernas årshyra.

3. Förstudiekostnader

Stadsfastighetsförvaltningen redovisar per idag nedan upparbetade förstudiekostnader:

Interna kostnader, arbetad tid i projekt: 29tkr

Om den beställande nämnden avbryter, förändrar förutsättningarna eller inte behandlar förstudien inom sex månader efter mottagen förstudierapport, kommer de upparbetade kostnader faktureras. Upparbetade förstudiekostnader uppgår till totalt 29tkr.

Om fastighetsägaren dessutom har upparbetade förstudiekostnader så faktureras de separat.

