



Datum 2024-05-27

Ekonomiska konsekvenser för projekt 14903 – Skra bro nybyggnad VOB

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 överförts 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 projektets ekonomiska konsekvenser

1. Preliminär årshyra för lokalerna: 22 900 tkr
2. Preliminära investeringsrelaterade driftkostnader: 0 tkr
3. Preliminär årshyra till boende: 8 600 tkr
4. Upparbetade kostnader i projektet: 13 000 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 är beräknade med aktuella nyckeltal som årligen räknas upp utifrån index.
- 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 stadsfastigheter. Utifrån ovan bedöms den preliminära årshyran för det aktuella uppdraget uppgå till 22 900 tkr.

Total årshyra som SF debiterar verksamheten	22 900 tkr
Nybyggnad ink. drift & underhåll	21 900 tkr
Verksamhetsanpassningar	1 000 tkr

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 0 tkr. Se nedan specifikation.

Rivningskostnader	0 tkr
Nedskrivning av bokfört värde	0 tkr
Evakueringskostnader (etablering och avetablering)	0 tkr

Driftkostnad för evakueringsprojekt	0 tkr

3. Årshyra till boende

Stadsfastighetsförvaltningen debiterar verksamheten hyra för hela lokalen. Verksamheten i sin tur debiterar boende för enskilda och gemensamma ytor, baserat på egna hyresavtal.

Den preliminära årshyran till boende har beräknats utifrån schablonbelopp för hyra per kvadratmeter, som motsvarar ett genomsnitt av de senast fastställda hyrorna för boende. Stadsfastigheter vill understryka att hyran till de boende kan komma att ändras av samma orsaker som för lokalhyran, se ovan.

Boende årshyra	Yta kvm	Hyra/m2	Hyra tkr
Lägenheter	2726	1815	5 000 tkr
Gemensam yta	2411	1505	3 600 tkr
Totalt	5137		8 600 tkr

Preliminär årshyra till boende

Utifrån ovan bedöms den preliminära årshyran till de boende uppgå till 8 600 tkr.

4. Upparbetade kostnader i projektet

Stadsfastighetsförvaltningen redovisar per idag 13 000 tkr i upparbetade kostnader i projektet.

Om den beställande nämnden avbryter eller förändrar förutsättningarna för projektet kommer de upparbetade kostnaderna faktureras. Upparbetade kostnader uppgår till totalt 12 788 586kr.

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