



Datum 2022-11-24

Ekonomiska konsekvenser för om-/nybyggnationen av Moräns vård och omsorgsboende anpassningar samt reinvesteringsåtgärder

Bakgrund

From 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.

Mot bakgrund av ovanstående blir den lokalhyra som lämnas i detta yttrande/förstudie preliminär. Beräkningsmetoden avser preliminär hyresberäkning avseende nybyggnation och ombyggnation för egenägda lokaler inom lokalförvaltningens verksamhetsområde.

Sammanfattning av förstudiens ekonomiska konsekvenser

1. Preliminär årshyra: 13 273 tkr
2. Preliminära investeringsrelaterade driftkostnader: 0 kr
3. Preliminära boende intäkter: 10 197 tkr

1. Årshyra för lokalerna

Den preliminära hyreskostnaden för det aktuella uppdraget har beräknats utifrån:

- Kapitalkostnaderna (avskrivningar och räntekostnader) beräknade utifrån den beslutade investeringsbudgeten (produktionskostnaden)
- Driftkostnaderna beräknade utifrån samma schablonnivå per kvadratmeter som använts inom den tidigare hyresmodellen. Detta gäller till nya driftsnyckeltal har tagits fram per hyresgäst.

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

- Driftkostnaden per kvadratmeter kan bli en annan efter att utvecklingsarbetet kring ny hyressättning är genomfört.
- Den slutliga produktionskostnaden kan bli en annan än budget.
- Den slutliga ytan kan bli en annan än vad som ursprungligen planerats.
- Den exakta komponentfördelningen av tillgångarna kan bli en annan än vad som ursprungligen antagits vilket då 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 13 273 tkr.

2. Investeringsrelaterade driftkostnader

Förutom årshyran tillkommer i projektet investeringsrelaterade driftkostnader. Kostnaderna är av engångs karaktär 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 kr. Se nedan specifikation.

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

3. Årshyra till boende

Lokalförvaltningen debiterar verksamheten hyra för hela lokalen.

Verksamheten i sin tur debiterar boende för enskilda och gemensamma ytor, baserat på egna hyresavtal.

Lokalförvaltningen vill understryka att hyran till de boende kan komma att ändras av samma orsaker som för lokalhyran. Se ovan.

Boende årshyra	Yta	Hyra/m2	Hyra kr
BOAe	4404,57	1815	7 994 295
BOAg	1463,75	1505	2 202 944
BOA totalt	5868,32		10 197 238

Förklaring av de olika BOA benämningar

BOAe: Antal kvm per lägenhet (enskild yta)

BOAg: Antal kvm av gemensamma utrymmen

Preliminär årshyra till de boende

Utifrån ovan bedöms den preliminära årshyran till de boende uppgå till 10 197 tkr

4. Förstudiekostnader

Lokalförvaltningen redovisar nedan upparbetade förstudiekostnader.

Externa kostnader (t.ex. konsulter): 289 tkr

Arbetad tid: 98 tkr

Om den beställande nämnden avbryter, förändrar förutsättningarna eller inte behandlar förstudien inom sex månader för en lämnad beställning kommer de att faktureras upparbetade kostnader. Upparbetade förstudiekostnader uppgår till 387 tkr.