



Datum 2024-12-18

Ekonomiska konsekvenser för ombyggnation projekt 22806 – Trädgårdsföreningen ombyggnation för arbetsmiljö och myndighetskrav

Bakgrund

Hyressättningen för stadens verksamhetslokaler utgår ifrån en självkostnadsprincip. Hyran ska spegla den verkliga kostnaden för lokalen. I beräkningsunderlaget för ekonomiska konsekvenser ges en prognos på framtida hyra för lokalen samt en prognos på investeringsrelaterade driftskostnader kopplat till projektet.

Berörda objekt tillhör stadsfastighetsförvaltningens kommersiella bestånd men hyrs ut till Stadsmiljöförvaltningen och hyressätts med en självkostnadsprincip.

Vid en ombyggnation kommer hyran för lokalen att öka. Det är enbart hyresökningen som är beslutsgrundande. Uppgifter om befintlig årshyra presenteras enbart för information.

Projektet omfattar fyra olika lokaler som hyressätts separat.

Sammanfattning av förstudiens ekonomiska konsekvenser

1. Preliminär total årshyra år 1: 2 150 tkr
 - Portvaktstugan: 100 tkr
 - Elevbostaden: 300 tkr
 - Frömagasinet: 1 030 tkr
 - Förrådet: 720 tkr
2. Preliminära investeringsrelaterade driftkostnader: 0 tkr
3. Preliminära förstudiekostnader: 600 tkr

1. Årshyra för lokalerna

Den preliminära årshyran för det aktuella uppdraget har beräknats:

- **Kapitalkostnader** (avskrivningar och ränta) är beräknade utifrån den kalkylerade investeringsutgiften med nyttjandetider enligt bifogad komponentmall.
- **Drift- och underhållskostnader** för tillkommande yta är beräknade utifrån en schablon med hyresnivå 2025. Befintliga drift- och underhållskostnader baseras på lokalens faktiska drift- och underhållskostnader

Stadsfastighetsförvaltningen vill understryka att det finns ett antal beräkningsantaganden som kan förändras och därmed påverka den slutliga kostnaden:

- 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.

Utifrån ovan bedöms den preliminära årshyran för det aktuella uppdraget uppgå till 2 150 tkr varav 1 650 tkr är ökade kapitalkostnader med anledning av ombyggnationen. Ökningen av kapitalkostnader fördelat per objekt är 90 tkr för portvaktsstugan, 230 tkr för elevbostaden, 750 tkr för Frömagasinet respektive 590 tkr för förrådet.

Befintliga kapitalkostnader samt drift- och underhållskostnader delges enbart för information.

Prognos total årshyra	2 150 tkr
Befintliga kapitalkostnader	0 tkr
Befintliga drift- och underhållskostnader	500 tkr
Ökade kapitalkostnader	1 650 tkr

2. Investeringsrelaterade driftkostnader

Förutom årshyran tillkommer i projektet investeringsrelaterade driftkostnader. Driftskostnader kostnadsförs löpande under projektets gång. Upparbetade kostnader stäms av vid varje månadsbokslut med beställande nämnd och faktureras årligen i samband med årsbokslut.

Stadsfastighetsförvaltningen vill understryka att det finns ett antal osäkra antagande avseende de investeringsrelaterade driftkostnaderna. Under pågående projekt kan tillkommande investeringsrelaterade driftskostnader uppstå. Det kan till exempel bero på att det uppkommit behov av sanering,

som inte tidigare varit känt. Samtliga investeringsrelaterade driftskostnader betalas av hyresgästnämnd oavsett när i tid de uppstår.

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

Prognos totala engångskostnader	0 tkr
Utrangeringskostnad	0 tkr
Rivningskostnader	0 tkr
Saneringskostnader	0 tkr
Evakueringskostnader	0 tkr

3. Förstudiekostnader

Upparbetade förstudiekostnader kommer att inkluderas ombyggnationen och ingå i hyran till hyresgästförvaltningen. Förstudiekostnader för det aktuella uppdraget bedöms uppgå till 600 tkr.