



Datum 2024-06-03

Ekonomiska konsekvenser för ombyggnationen av Dalheimers hus projekt 18234 samt 21003

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 ekonomiska konsekvenser Dalheimers hus

1. Preliminär årshyra: 34 200tkr
2. Preliminära investeringsrelaterade driftkostnader: 65 600tkr
3. Upparbetade kostnader: 7 060tkr

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.

Stadsfastighetsförvaltningen 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 budgetet.

- 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 34 200tkr.

Total årshyra som SF debiterar verksamheten	34 200 tkr
Ombyggnad	19 200 tkr
Reinvestering	5 500 tkr
Befintligt objekt	9 500 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.

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 65 600 tkr. Se nedan specifikation.

Totala engångskostnader	65 600 tkr
Nedskrivning av bokfört värde	30 600 tkr
Evakueringskostnader (anpassningar + hyra)	35 000 tkr
Rivningskostnader	0 tkr

3. Upparbetade kostnader

Stadsfastighetsförvaltningen redovisar idag följande upparbetade kostnader för projektet: 7 060tkr

Upparbetade kostnader	7 060 tkr
Ombyggnad projekt 18234	4 770 tkr
Reinvestering 21003	2 290 tkr

--	--

Projektet är pågående och ska enbart redovisa en avvikelse. Om den beställande nämnden avbryter eller förändrar förutsättningarna kommer de att faktureras upparbetade kostnader i projekt 18234. Upparbetade kostnader uppgår totalt till 4 766 850kr.

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