

Datum 2024-11-28, rev 2025-01-21

Ekonomiska konsekvenser för förlämningsrenovering av egenägd lokal: Projekt 21937 Annedalshus - reinvesteringar Förlämningsrenovering samt ombyggnation

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.

Vid en reinvestering av en befintlig lokal kommer självkostnadshyran för lokalen att öka. Hyresökningen presenteras för hyresgästförvaltningarna för information. Uppgifter om befintlig årshyra presenteras för information.

I samband med förlämningsrenoveringen genomförs ombyggnation. Respektive hyresgästförvaltning fattar beslut om hyresökningen kopplad till ombyggnation för sin del av lokalen.

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** 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 31 000 tkr varav 8 000 tkr är ökade kapitalkostnader med anledning av ombyggnation.

Objektet är samnyttjat. Nedan lista hyresökning kopplat till ombyggnation per hyresgästförvaltning:

- Äldre- samt vård och omsorgsförvaltningen: 6 200tkr
- Socialförvaltningen centrum: 1 200tkr
- Förvaltningen för Funktionsstöd: 700tkr

Investeringsutgiften inkluderar åtgärder som följer stadsfastighetsförvaltningens gränsdragningslista. Utöver vad som ingår i byggprojektet kan hyresgästnämnden beställa till ytterligare åtgärder (kunduppdrag/verksamhetsanpassning).

Prognos total årshyra för objekt 108730	31 100 tkr
Befintliga kapitalkostnader	3 000 tkr
Befintliga drift- och underhållskostnader	8 700 tkr
Reinvestering projekt 21937	11 300 tkr
Ombyggnation Äldre- samt vård och omsorgsförvaltningen projekt 23140	6 200 tkr
Ombyggnation Socialförvaltning centrum projekt 23260	1 200 tkr
Ombyggnation Förvaltningen för funktionsstöd projekt 21621	700 tkr

Om hyresgästförvaltningen lämnar lokalerna innan verksamhetsanpassningen är slutavskriven kommer återstående bokförda restvärden utrangeras. Utrangeringskostnaden betalas av hyresgästförvaltningen.

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.

Evakueringslösning är inte helt färdig för alla hyresgäster. Tillkommande kostnader kopplat till evakuering presenteras därför separat.

Utifrån ovan bedöms de preliminära investeringsrelaterade driftkostnaderna för det aktuella uppdraget uppgå till 2 000 tkr. Se nedan specifikation.

Prognos totala engångskostnader	2000 tkr
Utrangeringskostnad	0 tkr
Rivningskostnader	0 tkr
Saneringskostnader	2 000 tkr
Evakueringskostnader	0 tkr