



Datum 2024-05-15

Ekonomiska konsekvenser för inhyrning av Mötescentrum för GSF och FSF lokal i Centrum 22527

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 överförs 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 förstudiens ekonomiska konsekvenser

1. Preliminär årshyra för projektet: 3 910 tkr

1. Årshyra för lokalerna

Den preliminära lokalkostnaden för det aktuella uppdraget har beräknats utifrån nedan antagande. Se även medskickad bilaga.

Kostnadstyp	Belopp kr
Lokalhyra till fastighetsägare	3 120 000
Fastighetsskatt	160 000
Lokalanpassning & ÄTA revideringar – tilläggshyra	430 000
Underhållskostnad	10 000
Driftkostnad	190 000
Totalsumma	3 910 000

Stadsfastighetsförvaltningens projektkostnader kommer faktureras verksamheten som en engångsfaktura efter projektavslut. De uppskattade projektkostnader för arbetad tid i projekt beräknas till 252 tkr.

Sammanställning av SFF's kostnader	Antal timmar	Pris per timme	Totalt
Projektledare	400	521	208 472
Upphandlare	5	495	2 477
Kalkylator	30	477	14 307
Sakkunnig - ingenjör	50	509	25 441
Sakkunnig – övriga (hyresjurist)	5	388	1 942
Summa tidsredovisning			252 638

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

- Lokalhyran med extern hyresvärd är preliminär.
- Drift- och underhållskostnaden är beräknade med aktuella nyckeltal som årligen räknas upp utifrån index.
- Den slutliga ytan kan bli en annan än vad som ursprungligen planerats.
- Uppskattad arbetad tid i projekt kan bli en annan.
- Kontraktstiden med extern hyresvärd är preliminär.
- Oförutsedda kostnader hos fastighetsägaren kan uppstå, som till exempel ändring-, tillägg och avgäendearbeten.

Preliminär årshyra för lokalerna

Utifrån ovan bedöms den preliminära årshyran för det aktuella uppdraget uppgå till 3 910 tkr.

4. Förstudiekostnader

Stadsfastighetsförvaltningen redovisar per idag nedan upparbetade förstudiekostnader:

Budget: 195 tkr

Utfall: 106 tkr

Om den beställande nämnden avbryter, förändrar förutsättningarna eller inte behandlar förstudien inom sex månader efter mottagen förstudierapport, kommer de upparbetade kostnader faktureras. Upparbetade förstudiekostnader uppgår till totalt 106 tkr.

Om fastighetsägaren dessutom har upparbetade förstudiekostnader så faktureras de separat.

