

Datum 2024-07-05

Ekonomiska konsekvenser för inhyrningsprojekt 16003 – Eketrägatan/Grönbacken ny förskola

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 överförts 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 drifta 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: 6 490 tkr
2. Preliminär projektkostnad: 991 tkr

1. Årshyra för lokalerna

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

Kostnadstyp	Belopp tkr
Lokalhyra till fastighetsägare	4 976
Fastighetsskatt	336
Anpassning/ombyggnad	401 000
Driftskostnad	631
Underhållskostnad	146
Totalsumma	6 490 tkr

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 avgåendearbeten.

Preliminär årshyra för lokalerna

Utifrån ovan bedöms den preliminära årshyran för det aktuella uppdraget uppgå till 6 490 tkr.

2. Övriga kostnader

Kostnader för säkerhetstekniska installationer inkluderas inte i ovan redovisning av lokalernas årshyra.

3. Stadsfastigheters projektkostnader

Stadsfastighetsförvaltningens projektkostnader kommer faktureras verksamheten som en engångsfaktura efter projektavslut. Projektkostnader hos Stadsfastighetsförvaltningen består till största del av inhyrningsprojektledarens nedlagda tid i projektet. Uppskattad projektkostnad för arbetad tid i detta projekt beräknas till 991 tkr. Detta faktureras som en engångsfaktura efter projektavslut.

Stadsfastighetsförvaltningen redovisar per idag nedan upparbetade kostnader:

Externa kostnader, t.ex. konsulter: 0 tkr

Interna kostnader, arbetad tid i projekt: 391 tkr

Om den beställande nämnden avbryter, förändrar förutsättningarna eller inte behandlar förstudien inom sex månader efter mottagen förstudierapport, kommer de upparbetade kostnader faktureras.

Om fastighetsägaren dessutom har upparbetade förstudiekostnader så faktureras de separat.

