

Socialnämndens kommande kostnader för hyra och skötsel av nytt äldreboende i Sörberge

Timråbos kommande investering för nytt äldreboende i Sörberge beräknas uppgå till ca 270-300 mnkr exkl moms, i 2022-års prisläge. Ett förmodat investeringsstöd kommer att reducera investeringen med ca 17 mnkr vid nedanstående ytor och antal vårdplatser.

Socialnämndens årskostnad för nytt äldreboende, delas upp på tre poster i hyreskalkylen:

Årshyra verksamhetslokaler

Årshyra brukarbostäder

Årskostnad för egen el och avfall.

Hyreskalkylen är baserad på en total bruttoarea om 7 400 m² (90 vårdplatser) varav brukarbostäderna avser ca 3 000 m², resterande yta är i hyreskalkylen antagen som verksamhetsytor, dvs 4 400 m².

Vid kalkylering av årshyror antas alla investeringskostnader vara linjära med bruttoarean.

90 platser (300-17mnkr)	Yta	Fördelning Kostnad	Årshyra inkl moms	Årskostnad kr/BTA m²
Verksamhetslokaler	4 400 m ²	60 %	15 000 000 kr	2 727 kr/m ²
Brukarbostäder	3 000 m ²	40 %	9 800 000 kr	3 266 kr/m ²
Totalt	7 400 m²	100 %	24 800 000 kr	

-Momsavdrag (V=20%, B=18%) **-4 764 000 kr**

Socialnämnden årskostnad ÄOC, år 1 **20 036 000 kr**
(Exkl el & avfall, ca 200 kr/m²)

Reservation 1, hyreskalkylen bygger på ytmatris, 7 400 m². Skulle ytmatrisen förändras uppåt eller nedåt så förändras totala investeringsbeloppet för Timråbo och därmed förutsättningarna för beräkning av hyresuttaget.

Reservation 2, skulle materialkostnaderna markant öka eller att konkurrensen uteblir vid upphandlingstillfället kan investeringsbeloppet öka och därmed förändras förutsättningarna för beräkning av hyresuttaget.

Reservation 3, årshyran kan beräknas mer exakt när Timråbo och Socialnämnden är överens om avtalsvillkor gällande vad som ska ingå i hyran, exempelvis snö, yttre miljö, felavhjälpande uh, långsiktigt uh.