

2024-10-23

Till kommunstyrelsen
Svenljunga kommun

TJÄNSTESKRIVELSE

Investeringsmedel för LSS boende på Prästagärdet

Svenljunga Verksamhetslokaler AB har fått i uppdrag av Socialförvaltningen att ta fram investeringskalkyl och hyresberäkning för ett LSS Boende om 12 lägenheter beläget på Prästagärdet.

Skisser är framtagna tillsammans med Socialförvaltningen och dessa ligger till grund för kalkylen av investeringen.

Investeringen är kalkylerad till 45 000 000 kr exklusive moms. Vid byggnation av LSS boende får ingen moms dras för boendedelar och moms kan till viss del dras på gemensamma delar och personaldelar.

Boendedelarna motsvarar 72% (ca 520m2 BRA)	40 430 903 kr ink. Moms
Övriga delar motsvarar 28% (ca 203 m2 BRA) (gemensamma ytor, ytor för persona, teknik)	12 655 277 kr exkl. Moms

SUMMA INVESTERING: 53 086 180 kr ink. Moms

Bifogar hyreskalkyl i bilaga 1 till detta brev.

Svenljunga Verksamhetslokaler AB återkommer senare med en begäran om borgen för byggnationen.

Vänliga hälsningar

Fredrik Wahlberg
VD, Svenljunga Verksamhetslokaler AB

Hyra Nybyggnation Prästgårdet 12 lgh

Mallen nedan kan användas för beräkning av hyran för nya investeringar som genomförs av SVLAB

Gemensamma ytor+personal+teknik:

Lokalyta kvm (bra)	203	28% Hyresberäkning	
Investering	12 655 277 kr	Avskrivning	253 106 kr
Underhåll kr/kvm	155 kr	Ränta	253 106 kr
Drift kr/kvm	420 kr	Underhåll	31 512 kr
Avskrivning år	50	Drift	85 386 kr
Ränta, genomsnittlig 12 mån	2,0%	Årshyra	623 109 kr
		Årshyra per kvm	3 065 kr

Lägenheter:

Lokalyta kvm (bra)	520	72% Hyresberäkning	
Investering	40 430 903 kr	Avskrivning	808 618 kr
Underhåll kr/kvm	194 kr	Ränta	808 618 kr
Drift kr/kvm	525 kr	Underhåll	100 673 kr
Avskrivning år	50	Drift	272 790 kr
Ränta, genomsnittlig 12 mån	2,0%	Årshyra	1 990 699 kr
		Årshyra per kvm	3 831 kr
		Årshyra per lgh	165 892 kr
		Totalt	2 613 807 kr

Investering 45 000 000 kr ex moms
53 086 181 kr ink moms

Hyra exkl moms	623 109 kr
	1 632 373 kr
	2 255 481 kr