

Datum  
2021-08-23

Diarienummer

## Självkostnadshyra nytt Kommunhus

Självkostnadshyra baseras på ramavtalet om hyressättning mellan Huddinge kommun och Huddinge Samhällsfastigheter AB. Självkostnadshyran inkluderar samtliga kostnader som avskrivningar, ränta, drift, underhåll, eventuell fastighetsskatt samt företagsgemensamma kostnader och ett pålägg för avkastning i enlighet med ägardirektivet.

För alternativen har hyresnivåerna beräknats i 2021 års värden.

### Förutsättningar och antaganden

#### Generellt

- Investeringsbelopp, byggtid antal månader, ytor (LOA och ÖVA) som ligger till grund för hyresberäkningen är uppgifter framtagna av kommunen.
- Investering avseende Bibliotek är exkluderad i både alternativ 2 Nybyggnad kommunhus och alternativ 6 Paradisbacken enligt uppgifter från kommunen.
- Utrangeringskostnad avseende del av byggnad som rivs är en engångskostnad och är därmed inte inkluderad i hyresberäkningen. Utrangeringskostnad är beräknade på bokfört värde per 2021-05-31.
- Kostnad för avskrivningar och räntor på befintliga bokförda värden på del av byggnad som inte rivs är inkluderad i självkostnadshyran. Bokförda värden per 2021-05-31 används i beräkningen.
- Räntor i hyresberäkningen är internbankens ränteprognoser per 2021-06-30. Borgensavgiften till internbanken på 0,5% ingår i bedömda räntor.
- Avskrivningstider (42 år för kontorsbyggnader och 60 år för P-hus) är grova uppskattningar, kan komma att justeras vid färdigställande av projekt då en komponentindelning av byggnaden görs.
- Kostnad för fastighetsskatt är **inte** med i självkostnadshyran förutom för beräkning av hyra för Infartsparkering P-hus. Fastighetsskatt är beräknad med 1% på taxeringsvärdet. Antagande om taxeringsvärde är 75% av prognostiserat bokfört värde.
- Driftkostnader för kontorshus har antagits till 350 kr/kvm.
- Underhållskostnader för kontorshus har antagits till 150 kr/kvm.
- För garagedelen i de två alternativen har driftkostnader antagits till 100 kr/kvm och underhållskostnader till 150 kr/kvm.
- Drift- underhåll- och omkostnader antas ha en årlig prisökning med 2% (inflationsmål).
- I beräkningarna är antagandet att all moms är avdragsgill.
- Hantering av investeringsmoms gällande P-hus har inte utretts.
- Kostnad för rivningsentreprenad är inkluderad i det hyresgrundande investeringsbeloppet.

#### Infartsparkering P-hus

- Kommunen äger marken där P-hus är tänkt att uppföras. Det har inte tagits någon hänsyn till förvärvskostnad för marken i hyresberäkningen.
- Antagande om driftkostnader är 50 kr/kvm och underhållskostnader är 100 kr/kvm

#### Indikation hyresnivåer enligt självkostnadsmodell

Självkostnad	Alternativ 2 - Kommunhustomt exkl garage	Alternativ 2 - endast garage	Alternativ 6 - Paradisbacken exkl garage	Alternativ 6 - Paradisbacken endast garage	Bibliotek	Infartsparkering P-hus
Hyra år 1 (Tkr)	42 600	6 200	38 700	2 100	5 300	9 900
Hyra år 1 Kr/kvm (LOA för lokaler och ÖVA för garage/P-hus)	2 400	1 100	2 200	1 200	1 600	1 000
Hyra år 1 Kr per månad/P-plats		2 800		2 500		2 100

Datum  
2021-08-23

Diarienummer

**Underlag till hyresberäkning**

	<b>Alt 2 - Kommunhustomt exkl garage</b>	<b>Alt 2 - Kommunhustomt endast garage</b>	<b>Alt 6 - Paradisbacken exkl garage</b>	<b>Alt 6 - Paradisbacken endast garage</b>	<b>Bibliotek</b>	<b>Infartsparkering P-hus</b>
Investering (tkr)	812 000 (922 000-110 000)	110 000	642 000 (761 000 - 80 000- 39 000)	39 000	80 000	194 000
LOA (kvm) exkl bibliotek	17 592		17 714		3 342	
BTA (kvm)						11 400
BRA/ÖVA (kvm)		5 700		1 782		10 360
Antal P-platser	-	185	-	70	-	390
Byggstart år	2024	2024	2024	2024	2024	2024
Byggtid månader	27	27	29	27	27	24
Avskrivning år	42	42	42	42	42	60
Drift (kr/kvm)	350	100	350	100	350	50
Underhåll (kr/kvm)	150	150	150	150	150	100
Fastighetsskatt (1% på bedömt tax värde 75% av marknadsvärde (marknadsvärde = prognostiserat BFV)	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Ja
Befintligt bokfört värde på byggnadsdelar som är kvar (tkr)	10 808	-	100 836	-	-	HUSF äger inte fastigheten
Utrangeringskostnad (tkr)	22 896	-	84 239	-	-	HUSF äger inte fastigheten

HUDDINGE SAMHÄLLSFÄSTIGHETER AB

 Post Box 1143, 141 24 Huddinge  
Besök Förrådsvägen 2

 Tel vxl 08-535 320 00  
Tel kundtjänst 08-535 320 10

 info@husf.se  
www.husf.se

Org nr 556536-9666