



Fredrik Sörling
Fredrik.Sorling@Trelleborg.se

Tekniska Servicenämnden

Lägesrapport - Familjens Hus Anderslöv

Sammanfattning

Familjens Hus i Anderslöv är tänkt att stå färdigt i slutet av 2021 och kommer att innehålla förskolelokaler för 180 barn, 64 platser vårdboende, tillagningskök, bibliotek samt lokal för hemvården. Därtill inryms även familjecentral och öppen förskola som drivs med Region Skåne i anslutning till ny vårdcentral.

Denna lägesrapport fokuserar på nu känd kunskap gällande merkostnader som härrör till hyresavtalets utformning men som inte varit upptagna vid tidigare beslutstillfällen. I avtalen som KF tagit beslut om ligger vissa investeringskostnader på hyresgästen. Dessa kostnader var ej kända vid avtalstecknandet och kom inte med i beslutsunderlaget. Det handlar om sedvanliga verksamhetskostnader såsom lås och larm men även om utemiljö och storköksmaskiner. Förutom detta har även tillkommit normalt förekommande justeringar under projekteringen, s k ÄTOR. Totalt handlar det om prel ca 11,9 Mkr som innebär ett 20 årigt hyrestillägg om totalt ca 1,1 Mkr/år (140 kr/kvm).

För mer detaljerad information se tjänsteskrivelse rubrik Ärendet.

Beslutsunderlag

KF 2018-01-29 §30 Förhyrning lokaler Familjens Hus
KF 2018-06-18 §153 Tilläggsavtal förhyrning av lokaler Familjens hus
KF 2018-12-14 §30 Förhyrning lokaler Familjens Hus
KF 2019-06-17 §156 Familjecentral i Anderslöv

Tekniska Serviceförvaltningens förslag till beslut

Teknisk servicenämnd föreslås besluta
att godkänna lägesrapport gällande Familjens Hus.

Beslutet skickas till

Kommunfullmäktige
Bildningsnämnden
Kultur och Fritidsnämnden
Socialnämnden

Ärendet

Det gamla möbelvaruhuset och familjeföretaget Thysells i Anderslöv stängde 2011, efter 105 års verksamhet. Curahill fastigheter förvärvade sedan projektet Familjens Hus av Thysells. Just nu pågår om- och nybyggnation i samarbete med byggföretaget MVB. Familjens hus blir en plats för gemenskap och samhällsnytta och möter behoven i ett expanderande Anderslöv

Genom tillskapandet av en modern mötesplats erhålls en mängd fördelar. Flera mindre förskolor samlokaliseras och skapar en modern förskolemiljö i linje med bildningsförvaltningens strategi om hur framtidens förskola ska bedrivas. Ett gemensamt tillagningskök ger synergieffekter för flera verksamheter samtidigt som det innebär en kvalitetshöjning. I Familjens hus skapas också möjligheter till generationsövergripande möten och aktiviteter i och med förskolans närhet till det särskilda boendet som inrymmer 72 platser.

Samarbete sker även med Region Skånes vars nya vårdcentral även inrymmer familjecentral och öppen förskola. Slutligen verkar det nya biblioteket som den naturliga mötesplatsen i Anderslöv.



Denna lägesrapport i april 2021, drygt ett halvår innan inflyttning, syftar till att redovisa nu känd information. Främst gäller det merkostnader som härrör till hyresavtalets utformning men som inte varit prissatta vid tidigare beslutstillfällen. I avtalen som KF tagit beslut om (se bilagda beslut till ärendet) ligger vissa investeringskostnader på hyresgästen. Kostnaderna för dessa delar var ej kända vid avtalstecknandet och var inte med i beslutsunderlaget. Det handlar om sedvanliga verksamhetskostnader såsom lås och larm men även delar av utemiljö och storköksmaskiner. Förutom detta har även tillkommit normalt förekommande justeringar under projekteringen, s k ÄTOR. Totalt handlar det om investeringar som ligger på hyresgästen för ca 11,9 Mkr. Detta innebär att ett 20-årigt hyrestillägg om ca 1,1 Mkr per år (ca 140 kr/kvm).

Vid rapporteringstillfället saknas fortfarande prisuppgifter för ett antal investeringsdelar. För dessa har en bedömning gjorts för att ändå prognosticera en trolig slutkostnad och därtill preliminära hyresnivåer. Om det skulle uppstå en avvikelse på mer än 10% från detta återkommer tekniska serviceförvaltningen med ytterligare avvikelserapport.

Nedan specificeras de största posterna som enligt hyresavtalen ska bekostas av hyresgästen och som tagits upp och ingår i investeringskostnaderna om 11,9 Mkr.

Verksamhet Familjens Hus Investeringar med i hyresavtalet	Investeringskostnad
Storköksutrustning	3 750 000 kr
Utemiljö förskola	1 850 000 kr
Utemiljö Äldreboende	430 000 kr
Lås, larm, data etc	2 400 000 kr
Övrigt hyresavtal och upphandling	1 570 000 kr
ÄTOR (förändringar, tillägg utanför hyresavtal och upphandling) 1,4 + skattat 0,5.	1 900 000 kr
TOTALT	11 900 000 kr

ÄTOR är verksamhetsförändring som tillkommer efter ursprunglig detaljprojektering. Dessa uppskattas vid rapporttillfället till ca 1,9 Mkr dvs 16% av kostnaderna. En fördel med förhyrning är att risken för ÄTOR kopplat till projektet ligger på fastighetsägaren vilket förklarar den i sammanhanget dvs ett byggprojekt runt 250 Mkr.

I nedan tabell är ÄTOR och tillkommande avtalskostnader/investeringar hyressatta. Vidare framgår hyresavtalets hyra fördelat på respektive verksamhet samt även Tekniska serviceförvaltningens internhyra som verksamheterna betalar. I denna ingår miljörum, verksamhetsel och fastighetsavdelningens servicekostnad.

Verksamhet Familjens Hus	KVM - LOA	Varmhyra exkl invest, kr	Total hyra inkl INV och ÄTA, kr	Internhyra inkl Miljörum, kr	Kr/kvm
Hyra SÄBO TOTALT	4 733	11 014 182	11 240 595	11 748 346	2 482
Förskola TOTALT	1 599	4 082 857	4 507 746	4 679 285	2 926
Hyra Tillagningskök	200	620 000	978 650	1 000 106	5 001
Hyra Bibliotek	300	646 950	703 553	735 736	2 452
Hyra Miljörum	200	301 300	301 300	0	0
Hyra - Hemtjänst / Hemvård	292	735 230	735 230	766 555	2 625
Öppen Förskola	239	599 800	599 800	625 440	2 617
TOTALT	7 563	18 000 319	19 066 874	19 555 469	2 586

Jämförelse med andra objekt

För att få en uppfattning om hyreskostnaderna för de aktuella verksamheterna presenteras nedan ett antal objekt som Trelleborgs kommun bedriver verksamhet i. Jämförelse är endast gjord för särskilda boenden och förskolor. Övriga verksamheter saknar relevanta jämförelseobjekt men kan konstateras att även dessa ligger inom dagens hyresnivåer för nyproducerade externa lokaler.

För det särskilda boendet ingår momskompensation (s k Ludvikamomsen, 18%) i jämförelsen. Detta motsvarar ett hyresavdrag med ca 1 mkr/år. Vidare ingår även s.k. verksamhets i internhyrorna för samtliga objekt. Momskompensationens syfte är att likställa kostnaderna för särskilda boenden vid inhyrning och kommunalt ägande där kommunerna till skillnad mot privata aktörer kan lyfta all moms.

Typ	Objekt	Fastighetsägare	Byggår	Area (LOA)	Extern Hyra kr/kvm	Intern Hyra kr/kvm
SÄBO	Hälsarhuset	Egen	2020	6 061		1 830
SÄBO	Familjens hus	Curahill	2021	4 733	2 347	2 448
SÄBO	Högalid	Stenvalvet	2007	2 745	1 866	1 961
Förskola	Familjens hus	Curahill	2021	1 599	2 819	2 926
Förskola	Ängens Fsk	Egen	2019	1 580		2 037
Förskola	Pilevalls Fsk proj	Egen	Proj	1 921		2 267
Förskola	Södra Gränstorp	Acrinova	2021	1 745	2 750	2 825

Administrativa kostnader

I samband med att idéerna för Familjens Hus utformades och sedan förhandlades med Thysells har kostnader om ca 1,7 Mkr lagts på främst arbetet med hyresavtalens utformning och säkerställande av att upphandling av projektet skett på rätt sätt. Dessa kostnader avser inte lokalkostnader och bör hanteras centralt varför de inte är medtagna i preliminära interhyrorna.