



Förtydligande till tjänsteskrivelse avseende rivning fastighet Villagatan 31

- Ett förtydligat underlag där de poster i den ursprungliga skrivelsen redovisas mer genomgående (Omflyttningskostnad, teknikdel) gällande vad kostnaden består av och alternativ.
Omflyttningskostnad: **Består av att renovera lägenheter 75 000X 16lgh=1 200 000:-**
Vi måste bygga in vårt teknikutrymme för fjärrvärme, expansionskärl etc. de finns i Villagatan 31:s källare samt bygga om för tvättstuga i Skogsgatan 6 beräknas till ca 1 500 000:-
- En långsiktig plan och vilken effekt det kommer ha på driftkostnader, underhållskostnader och personalplanering. **Våra driftkostnader, underhållskostnader kommer att minskas med ca: 2 454 000:-** samt vi ser att över tid kan möjligheten finnas att vi minskar på personalen med en 0,5 tjänst.
- Alternativkostnader/Konsekvenser av att ej genomföra anpassningen. **Om vi inte genomför anpassningen i Villagatan 31 så har vi kostnader i framtiden med: AKUTA insatser, balkongbyten, badrumsrenoveringar, stambyten. Framtida insatser, Elöversyn, nya kök, ny ventilation (idag självdrag)**
- En tidsplan gällande utflyttning, inflyttning och renoveringar: **Omflyttning av hyresgäster klar 2109, Upphandling för rivning av fastigheter görs under 1:a kvartalet 2021**

Bilaga: Utredning lägenhetsbestånd

2020 11 11


Lars-Göran Nilsson

Tf VD



20200911

Utredning Lägenhetsbestånd.

Mål: Uthyrningsgraden skall vara minst 95 %, långsiktigt.

Bolaget ska ge en avkastning på 3 %.

Förutsättning: Nuvarande antal lägenheter 389 st.

Ej uthyrt (1/9) ca. 41 st. » 348 st. som genererar intäkter.

Med minst 95 % uthyrningsgrad bör vi ha ca. 370 st. uthyrda.

Slutsats: Vi bör sänka bestånd med minst 22 lägenheter.

Intäkter och utgifter för bolaget kommer att sjunka vid rivning av fastigheter.

Intäkter: Snittlägenhet 64 m². Snitthyra 860:-/m². » ca. 55 000:-/lgh.

Utgifter: Snittlägenhet 64 m². Snittkostnad 634:-/m². » ca. 40 000:-/lgh.

För att det ska bli kostnadsneutralt vid rivning av lägenheter så måste vi även sänka våra kostnader med ca. 15 000:-/ borttagen lägenhet.

Kapitalkostnaden i bolaget kommer inte att minska vid rivning av fastigheter.

Lämpliga hus att riva:

Uthyrt 1/9

Villagatan 24	8 lgh.	6 st.
Villagatan 26	8 lgh.	6 st.
Villagatan 31	24 lgh.	18 st.
Sofiavägen 25	8 lgh.	6 st.



Kostnader för avveckling av hus.

Villagatan 24: (6st. 3:or 71,5 m, 2 st. 4:or 88m²)

Restvärde.		233485:-
Omflyttningskostnad.	6 x 75 000:-	450000:-
Hyresförlust pga. omflyttning	6 x 16386:-x5 år	491580:-
Rivningskostnad	1010m ² x 800:-+m.	1010000:-
	<u>Totalt:</u>	<u>2185065:-</u>

Villagatan 26: (6st. 3:or 71,5m², 2 st. 4:or 88 m²)

Restvärde.		153758:-
Omflyttningskostnad.	6 x 75 000:-	450000:-
Hyresförlust pga. omflyttning	6 x 16386:-x5 år	491580:-
Rivningskostnad	910m ² x 800:-+m.	910000:-
	<u>Totalt:</u>	<u>2005338:-</u>

Villagatan 31: (6 st. 1:or 46,5m², 12 st. 2:or 53,5m², 6 st. 3:or 69,5m²)

Restvärde:		156283:-
Omflyttningskostnad.	18 x 75 000:-	1350000:-
Hyresförlust pga. omflyttning	18 x 16386:-x5 år	1474740:-
Rivningskostnad	1836m ² x 800:-+m.	1835000:-
Ombyggnad Teknikdel		1500000:-
	<u>Totalt:</u>	<u>6316023:-</u>



Sofiavägen 25: (2 st. 1:or 46,5m², 4 st. 2:or 61,5m², 2 st. 4:or 91 m²)

Restvärde		1040941:-
Omflyttningskostnad	6 x 75 000:-	450000:-
Hyresförlust pga. omflyttning	6 x 16386:-x5 år	491580:-
Rivningskostnad	858m ² x 800:-+m.	858000:-
	<u>Totalt:</u>	<u>2840521:-</u>

Total kostnad:

Restvärdes avskrivning	ca.1,6 milj.
Rivning:	ca. 4,6 milj.
Omflyttningskostnader	ca. 2,7 milj.
Hyresförluster	ca. 2,9 milj.
Ombyggnad för teknikdelar	ca. 1,5 milj
	<u>ca.13,3 milj</u>

Övrigt:

För att generera ett överskott på ca. 3% så måste vi redovisa ett resultat på 700-800000:- årligen.

För omflyttning av hyresgäster fanns det den 1/9, 8 st. 1:or och 9 st. 2:or tillgängligt.