

Förutsättningar						
Programinnehåll version 2024-03-07						
Ritning version 2024-03-20						
70 nya särskilda boenden						
Kommunal borgen för produktionskostnaden						
Total BTA, bruttoarea 7 743 kvm						
Underlag för investeringsbidrag 50 kvm/lgh 35 kvm BoA/lgh 15 kvm LoAa/lgh						
Investeringsbidrag 3 600 kr/kvm						
Investeringsbidrag, tillägg personal 360 kr/kvm 10%						
Frivilligt momsregistrerad						
Underlag för :						
				Momsavdrag om reg		Investeringsmedel
Särskilda boenden	Typ av yta	Antal	Yta / lgh, kvm	Total yta kvm	Momsersättning	
Vård o omsorgsbostäder	BoA	70	34,00	2 380	Ja	Nej
Avdelningskök, Ej spis i lgh	BoA			84	Nej	Nej
Gemensamma ytor boendet	LoAa		17,51	1 226	Nej	Ja
Personaltymme	LoAp			1 047	Nej	Ja
Storkök	LoAp			408	Nej	Ja
Samlingssal, verksamhetslokaler, vinterträdgård	LoAe			312	Nej	Ja
Summa BoA+LoA, boarea och lokalarea				5 457		
Teknik	Teknik			201	Nej	Nej
Kommunikation	LOAö			1 351	Nej	Nej
Summa BRA, bruksarea				7 009	Max momsavdrag:	55%
					Försiktigt momsavdrag:	45%
Föreningens produktionskalkyl						
Produktionskostnad	Antagande			Kronor	Känslighet	Kommentar
Produktionsavtal inkl moms				386 000 000		Fast produktionsavtal, inkl storkök som uppgår till 22 mnkr
Ambition hållbarhet, inkl moms				5 500 000		Se inriktingsnivåer för miljöbyggnad 4.0
Räntekostnad	3,00%			11 750 000	2% = 8 mnkr, 5% = 20 mnkr	Räknat på 376,1 mnkr i lån
Borgensavgift	0,50%			78 354		
Konstnärlig utsm, inkl moms				200 000		Beslut styrgrupp
Välfärdsteknik, inkl moms	20 000 kr/lgh			1 400 000		Se gränsdragningslista
Mark, byggklar	55 kr/kvm			469 700		
Momsavdrag, försiktigt	45,00%			-36 421 200		Förutsätter beslut från Skatteverket
Investeringsbidrag, ej tillägg personal				-12 348 000		Förutsätter beslut från Länsstyrelsen. Räknar ej personaltillägg i kalkylen som en säkerhetsmarginal
Index från 2024 till 2025	2,00%			7 720 000		Från 2024 till 2025
Oförutsett, inkl moms	3,00%			11 580 000		Risk i befintlig prel kalkyl. Justeras innan beslut i fas 2. Andra till exkl moms
Utjämning				71 146	0	
Summa produktionskostnad				376 000 000		Kommunal borgen 380 mnkr
Därov moms				80 936 000		
FÖRENINGENS RESULTAT ÅR 1, 2028						
Finans- och driftskostnader	Antagande			Kronor		
Ränta exkl. borgensavgift	3,00%			11 280 000		
Borgensavgift	0,50%			1 880 000		
Avskrivning	1,55%			5 828 000		
Driftskostnader, inkl momsavdrag	45,00%	541 kr/kvm		3 795 023		BOA+LOA+teknik+kommunikation
Avsättning till underhållsfond		0 kr/kvm		0		
Summa finans- och driftskostnader				22 783 023	4 175 kr/kvm total BoA+LoA	
Intäkter	Typ av yta	Antal	Total yta kvm	Kronor		
Vård o omsorgsbostäder	BoA	70	2380	6 555 805	7 805 kr/mån	2024 års nivå = 7500 kr/mån, uppräknat med 1% per år
Gemensamma ytor boendet	LoAa		1 226	5 762 200	4 700 kr/kvm/år	
Personaltymme	LoAp		1 131	5 315 700	4 700 kr/kvm/år	
Storkök	LoAp		408	4 080 000	10 000 kr/kvm/år	Ca 60% dyrare ytor att bygga jämfört med övriga lokaler
Samlingssal, verksamhetslokaler, vinterträdgård	LoAe		312	1 466 400	4 700 kr/kvm/år	
Summa intäkter				23 180 105	4 248 kr/kvm total BoA+LoA	
Resultat KHF Överkalix				397 082	1,7%	
KONSEKVENS KOMMUNEN						
Kommunens nettokostnad år 1, 2028				Kronor		
Lokalhyra till föreningen				16 624 300		
Momsersättning 18 % av bostadshyran				-1 180 045		
Borgensavgift				-1 880 000		
Minskade lokalkostnader, nuvarande lokaler Tallvik				-6 056 000		
Minskade transporter från storkök				-50 000		Tallviksgården och skolan under lov
Minskade underhållskostnader				-1 000 000		Totalt underhållsbehov av 3400 kvm som nu ska rivas. Antagande om en livslängd på 50 år
Minskade driftkostnader				-1 700 000		3400 kvm
Minskat behov av personal				-6 146 140		Se filik bemanning
Kommunens nettokostnad				-1 387 885	-451 kr/kvm LOA	
Kommunal borgenssumma				380 000 000	Beslut i KF	
Neddragning från 89 till 70 platser						
Färre platser på SABO	19	-1 000 000		-19 000 000		
Hemtjänst, ökad vårdtyngd						Antal timmar kommer att öka