

Beslutsunderlag framtida boenden i Kooperativ hyresrättsförening i Överkalix kommun.

1. Sammanfattning

Riksbyggen och Överkalix kommun har sedan december 2023 samarbetat i ett gemensamt projekt som syftar till att kartlägga förutsättningarna för att skapa moderna och funktionella särskilda boenden med hållbarhet i fokus, i upplåtelseformen kooperativ hyresrätt.

Den rådande situationen i Överkalix kommun visar att efterfrågan på särskilda boenden är lägre än nuvarande bestånd av särskilt boendeplatser. Befintliga platser är fördelade mellan två fastigheter med bostäder. Varken lägenheterna eller lokalerna är anpassade efter ändamålet och har stora renoveringsbehov.

Befolkningsprognosen fram till 2030 visar att åldersgruppen 65 – 79 år minskar med 50 personer medan 80 + ökar med 31 personer.

Ekonomiskt har Överkalix kommun under flera år haft en kostsam äldreomsorg. Kommunen har en hög andel särskilt boendeplatser i förhållande till befolkning och mindre andel med hemtjänst. Kostnaden för särskilt boende är högre än i liknande kommuner. Kostnaden för äldreomsorg (nettokostnadsavvikelsen) är mycket högre än den borde vara utifrån kommunens struktur och förutsättningar, totalt ca 10 mnkr.

Det totala antalet invånare i kommunen har succesivt sjunkit. Överkalix kommun har en betydligt högre andel 65 + än riket totalt. Slutsatsen är att den äldre delen av befolkningen stannar kvar i kommunen medan personer i arbetsför ålder i högre utsträckning flyttar från kommunen. En konsekvens av flytt mönstret är att andelen personer i arbetsför ålder minskar vilket innebär stora utmaningar för socialtjänstens verksamheter som är personalkrävande.

Riksbyggen har 30 års erfarenhet av att samarbeta med kommuner och har stiftat över 35 kooperativa hyresrättsföreningar i lika många kommuner. Tillsammans skapas värdigt liv och välbefinnande för den boende, kostnadseffektivitet för kommunen och bra arbetsmiljö för personalen.

Projektet föreslår att kommunen och Riksbyggen stiftar en kooperativ hyresrättsförening som bygger ett nytt modernt särskilt boende med 70 lägenheter på del av fastigheten Grelsbym 3:68 för äldre som har ett kommunalt biståndsbeslut. Boendet ska byggas med en flexibilitet så att en del av lägenheterna kan byggas om till trygghetsbostäder om behovet av särskilda boenden minskar i framtiden. Behovet förväntas minska från dagens 89 platser till 56 särskilt boendeplatser samt 4 korttidsplatser inom 10-15 år.

Föreningen förvärvar byggklar mark av kommunen. Byggstarten planeras till hösten 2025 med inflyttning 2027. Projektets styrgrupp föreslår att föreningens namn bestäms av kommunmedborgarna genom en namntävling. Föreningen kommer att vara frivilligt momsregistrerad för att kunna lyfta viss moms under byggtiden och minska nivån på det kommunala borgensåtagandet.

Den äldre blir medlem i föreningen och hyr sin lägenhet. I föreningens lokaler bedrivs vård- och omsorgsverksamhet. Föreningens styrelse har fullt fokus på att erbjuda fina boendemiljöer och förutsättningar för att skapa ett värdigt liv för den boende och god arbetsmiljö för personalen. Den

2024-03-22

som behöver kan få hjälp till hyran genom bostadstillägg och äldreförsörjningstillägg. Alla ska kunna hyra sin lägenhet.

Föreningen är självfinansierande och en egen juridisk person. Hyresintäkterna från uthyrning av lägenheter till den boende och uthyrning av verksamhetslokaler till kommunen ska täcka kostnaderna för fastigheten. Årligen avsätts medel till underhållsfond, för att boendet ska fortsätta att vara välbehållet. Kostnader för markförvärv och byggnationen finansieras av föreningen via lån. Kommunen lämnar kommunal borgen på 380 mnkr för att garantera lägsta möjliga lånekostnad för föreningen.

Föreningen styrs av lagen om kooperativa hyresrättsföreningar, lagen om ekonomiska föreningar och de egna stadgarna. Högsta beslutande organ är föreningsstämman. Genom styrelsearbetet får kommunen full insyn utan att kommunen använder egna investeringsmedel för att finansiera byggnationen. Den kooperativa hyresrätten ger även boendeinflytande. I styrelsen sitter ledamöter som kommunen utser (3), som stämman utser (3) och som Riksbyggen utser (1). Mellan kommunen och föreningen finns ett samverkansavtal som ger kommunen ett redskap för att tillhandahålla fina vård- och omsorgsbostäder åt sina innevånare

Föreningen kalkylerar med en total produktionskostnad på 376 mnkr, inkl. investeringsbidrag från staten.

Kommunens nettokostnader för att bedriva vård- och omsorg i nya lokaler för 70 platser i denna fastighet kalkyleras till 7,5 mnkr per år, när byggnaden står klar. Både lägenheterna och verksamhetslokalerna är mer ändamålsenliga för att tillhandahålla kostnadseffektiv vård- och omsorg jämfört med befintliga boenden.

Den beräknade hyresnivån för en lägenhet på drygt 50 kvm inkl. gemensamma boendeytor, är 7 500 kr/mån i 2024 års prisläge.

Kommunen och Riksbyggen tecknar ett stiftaravtal som beskriver ändamålet med föreningen. Avsikten är att ha ett långsiktigt och förtroendefullt samarbete för att bidra till fina boendemiljöer.

Preliminär tidplan fram till inflyttning:

Vad	Klart
Beslutsprocess kommunen	Maj 2024
Föreningsbildning	Juni 2024
Kvarvarande utredningar, projektering och förfrågningsunderlag, bygglov	Februari 2025
Upphandling entreprenör och finansiering, bygg- och förvaltningsavtal, beslut i föreningen	Mars 2025
Byggstart	Maj 2025
Inflyttning, beräknad	September 2027

2. Förslag till beslut

Projektets förslag innebär att Kommunfullmäktige behöver fatta ett antal beslut:

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att

1. Överkalix kommun tillsammans med Riksbyggen stiftar en kooperativ hyresrättsförening
2. Överkalix kommun utser tre ordinarie styrelseledamöter samt tre ersättare i föreningen. Vidare uppdrar Kommunfullmäktige till nämnda ledamöter att verka för att genomföra projektets redovisade förslag.
3. Överkalix kommun antar föreslagna stadgar för föreningen, enligt bilaga 1
4. Överkalix kommun och Riksbyggen tecknar stiftaravtal som reglerar syfte och mål med föreningen, enligt bilaga 2
5. Överkalix kommun säljer del av fastighet Överkalix Grelsbym 3:68 till föreningen enligt senare upprättat köpekontrakt.
6. Överkalix kommun tecknar ett samverkansavtal med föreningen, enligt bilaga 3
7. Överkalix kommun lämnar kommunal borgen på 380 mnkr till KHF i Överkalix för finansiering av de föreslagna åtgärderna för ett särskilt boende med 70 lägenheter

3. Samarbetsprojekt

3.1. Beskrivning av projektet

Riksbyggen och Överkalix kommun har sedan december 2023 samarbetat i ett gemensamt projekt som syftar till att kartlägga förutsättningarna för att skapa 70 moderna och funktionella bostäder för äldre i form av kooperativ hyresrätt med hållbarhet i fokus. Överkalix kommun har genomfört en upphandling med öppet förfarande enligt LOU, av en samarbetspart för stiftande av en kooperativ hyresrättsförening. Riksbyggen tilldelades uppdraget 2023-12-06, enligt beslut KS2023/66.

Målsättningen har varit att tillsammans skapa bästa möjliga beslutsunderlag till förtroendevalda för ett eventuellt bildande av en kooperativ hyresgästförening och om föreningen bildas också underlag för ett långsiktigt samarbete mellan parterna.

Projektet har arbetat med följande delar och tidplan:

Projektstart	4 januari 2024
Programinnehåll klart	1 mars 2024
Ritningar klart	13 mars 2024
Kalkyler, finansiering, hyressättning klart	19 mars 2024
Beslutsunderlag lämnas över till kommunen	27 mars 2024
Beslutsprocess i kommunen klart	29 april 2024

Projektorganisationen har bestått av en beslutande styrgrupp, en utredande projektgrupp och en referensgrupp för informationsspridning och förankring av planerade åtgärder i berörda verksamheter och organisationer. Projektet har nyttjat sakkunniga inom olika områden vid behov.

2024-03-22

Styrgrupp:

Namn	Roll	Organisation
Niclas Hökfors, ordf i styrgruppen	Kommunstyrelsens ordförande, AU	Kommun
Bengt-Erik Rolfs	Barn- och utbildningsutskottet, AU	Kommun
Cenneth Pettersson	Sociala omsorgsutskottet, ordförande, AU	Kommun
Jörgen Vennström	Sociala omsorgsutskottet, vice ordförande	Kommun
Stefan Granlund	Gruppledare, AU	Kommun
Kristina Olofsson	Gruppledare, AU	Kommun
Jan Johansson	Kommundirektör	Kommun
Yvonne Westerlund	Affärsutvecklare	Riksbyggen
Roland Askebrand	Affärsutvecklare	Riksbyggen

Projektgrupp:

Namn	Roll	Organisation
Jenny Liljebäck	Socialchef	Kommun
Linda Sandelid	Enhetschef Brännagården	Kommun
Monica Larsson	Enhetschef Tallviksgården	Kommun
Sofia Bengtsson	Medicinsk ansvarig sjuksköterska (MAS)	Kommun
Agneta Suikki	Ekonomichef	Kommun
Henrik Andersson	Kostansvarig	Kommun
Rune Ekholm	Teknisk Chef	Kommun
Jon Kjellberg	Samhällsplanerare	Kommun
Cecilia Bergenudd	Projektledare	Riksbyggen
Maria Larsson, projektledare	Affärsutvecklare	Riksbyggen

Yvonne Westerlund	Affärsutvecklare	Riksbyggen
Jan Johansson	Kommundirektör	Kommun
Anna-Karin Ek	Enhetschef HSE	Kommun

Referensgrupp, varje organisation har själva utsett representanter vid referensgruppsmötena:

Namn	Organisation
Lars Nilsson	HjärtLung
Robert Karlsson	Kommunal
Karin Åström	HjärtLung
Berith Drugge	PRO
Ulla Wennberg	PRO
AnnaLena Eriksson	PRO
Maria Almqvist	Vårdförbundet

Övriga deltagare (Underleverantörer till Riksbyggen godkända av kommunen)

Namn	Roll	Organisation
Anders Falk	Arkitekt	Falk arkitekter AB
Erik Alm	Arkitekt	Studio Land
Mirela Hodzic	Storköksexpert	AFRY

Projektet har haft 8 styrgruppsmöten, 6 projektgruppsmöten och 3 referensgruppsmöten. Därutöver har det varit arbetsgruppsmöten, med ex medarbetargrupper som beskrivit behoven utifrån boende- och personalperspektiven.

3.2. Förslag från projektet

Projektet har tagit fram ett förslag att bygga ett nytt särskilt boende med plats för 70 lägenheter inkl 7 parboende på del av fastigheten Grelsbyn 3:68. Byggnaden består av 3 våningar med 7 boendegrupper om 10 lägenheter inkl. 1 parboendelägenhet per boendegrupp. I varje boendegrupp finns gemensamma utrymmen för matsal och samvaro. Lägenheterna är 34 kvm och med gemensamma boendeytor blir det drygt 50 kvm per boende. På våning 0 finns utrymme för fysiska aktiviteter och social samvaro samt en vinterträdgård med kamin. Det finns även utrymme för frisör, fotvård i byggnaden. Det finns två gemensamma balkonger/uteplatser i olika väderstreck för varje

2024-03-22

boendegrupp samt en härlig trädgård för utevistelse och gemenskap. I anslutning till entrén finns ett fint torg.

För vård- och omsorgsverksamheten finns fina personalutrymmen och förråd samt tillagningskök i varje boendegrupp. Planlösningen gör att man får överblick över varje boendegrupp och även mellan vissa av grupperna. Det finns ett storkök som ska ha en kapacitet för tillagning av 600 portioner per dag. Verksamheten har varit delaktig i utformningen, vilket bidrar till en god arbetsmiljö.

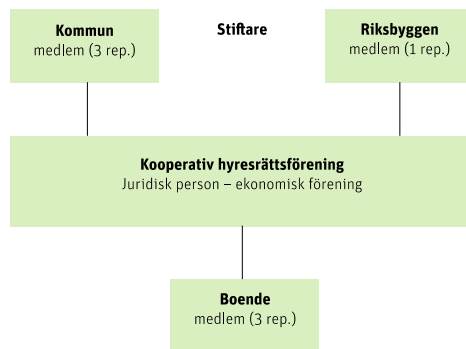
Förslaget bygger på att Kommunen och Riksbyggen stiftar en kooperativ hyresrättsförening som förvärvar del av fastigheten Grelsbyn 3:68 av kommunen. Föreningen förvärvar byggklar mark. Kommunen lämnar föreningen kommunal borgen för finansiering av åtgärderna att förvärva mark och bygga det särskilda boendet.

Utgångspunkten för förslaget är behov i enlighet med programinnehållet, se punkt 5. Ekonomiska konsekvenser beskrivs under punkt 6 och effekter ur boendes, verksamhetens och medarbetarnas perspektiv finns under punkt 7.

Preliminär tidplan fram till inflyttning 2027:

Vad	Klart
Beslutsprocess kommunen	Maj 2024
Föreningsbildning	Juni 2024
Kvarvarande utredningar, projektering och förfrågningsunderlag, bygglov	Februari 2025
Upphandling entreprenör och finansiering, bygg- och förvaltningsavtal, beslut i föreningen	Mars 2025
Byggstart	Maj 2025
Inflyttning, beräknad	September 2027

4. Kooperativ hyresrättsförening (KHF)



Kooperativa hyresrättsföreningen (KHF) i Överkalix är en helt fristående förening som är bildad av Överkalix kommun och Riksbyggen med stadgar som är utformade för ändamålet att tillhandahålla vård- och omsorgsbostäder och trygghetsboenden. Föreningen äger fastigheten (sk ägarmodell) och upplåter bostäder med upplåtelseformen kooperativ hyresrätt. Upplåtelseformen är ett mellanting mellan bostadsrätt och hyresrätt. När hyresförhållandet upphör går bostaden tillbaka till föreningen och den boende får tillbaka inbetald medlemsavgift. Föreningen regleras av lagen om kooperativa föreningar och lagen om ekonomiska föreningar. Den är en egen juridisk person som registreras hos Bolagsverket med styrelse och stadgar, som antagits av både Överkalix kommun och Riksbyggen. Styrelsen i föreningen är suverän att fatta de beslut som gagnar föreningen bäst och har sitt säte i Överkalix kommun. Styrelsen består av 7 ledamöter, varav Överkalix kommun utser 3 st, stämman utser 3 st och Riksbyggen utser 1 st. Årsstämman är det högsta organet i föreningen. Någon av kommunens tre ordinarie ledamöter utses till styrelsens ordförande. Enligt tidigare erfarenheter rekommenderas att kommunen utser en person från politiken, ex KSO, ekonomichef och socialchef. Ansvarig ekonom har särskilt att bevaka att ekonomin i föreningen handläggs på ett sätt som innebär att kommunens borgensåtagande mot föreningen inte utvecklas till en risk, och att styrelsens beslut är väl avvägda och sunda i ett långsiktigt ekonomiskt synsätt. Ansvarig från verksamheten bevakar att föreningen verkar i linje med verksamhetens mål och behov och att återkoppling fortlöpande sker mellan föreningen och i fastigheterna befintliga verksamheter. Ordföranden i KS eller facknämnd (eller annan ansvarig politiker) bör fungera som styrelsens ordförande och bevaka så att kommunens politiska ledning fortlöpande är informerat om föreningens verksamhet, samt verka för att samarbetet mellan föreningen och verksamheten kan fördjupas långsiktigt och hållbart.

Medlemmar i föreningen är boende, kommunen, Riksbyggen och Samverkansföreningen för kooperativa hyresrättsföreningar. Föreningen ska vara självfinansierad, dvs intäkter från hyror ska täcka samtliga kostnader, inkl. avsättning till underhållsfond. Styrelsen fattar beslut om budget och

hyresnivåer. Eftersom föreningen startar helt utan eget kapital finns behov av att långsiktigt bygga upp både ett fritt eget kapital som att bygga upp en underhållsfond för framtida periodiskt underhåll. Föreningens ekonomi är helt skild från stiftarnas. Överskott stannar kvar i föreningen och bildar ett fritt eget kapital som styrelsen och föreningsstämman varje år beslutar disponeringen utav. Någon utdelning eller bonusar och liknande från föreningen finns inte. Alla intäkter som kommer föreningen till del, används för att långsiktigt förvalta ägda fastigheter till medlemmarnas bästa. Styrelsen har fullt fokus på att skapa fina boendemiljöer och möjlighet till bra vård- och omsorgsverksamhet. Föreningen är genom samverkansavtal kommunens verktyg för att säkra behovet av vård- och omsorg som en del av den kommunala angelägenheten, enligt kommunallagen. Kommunen har fortsatt full insyn och inflytande över verksamheten i föreningen och hur fastigheterna skall disponeras genom styrelsearbetet.

Inom en kommun kan en förening bestå av flera olika fastigheter och boenden på olika ställen inom kommunen. Det är kommungränsen som är gränsen för föreningen.

4.1. Riksbyggens erfarenheter

Riksbyggen har sedan början på 1990 talet arbetat med KHF-konceptet och under denna tid bedrivit ett fortlöpande utvecklingsarbete av innehållet. Detta har gjorts i nära samarbete med nu drygt 35 kommuner.

Konceptet vänder sig till kommuner som vill använda ett alternativ till traditionellt kommunalt fastighetsförvaltande, samtidigt som man vill ha fortsatt inflytande över verksamheten, säkerställa kvaliteten och långsiktigheten samt att göra detta utan att använda kommunala medel. Konceptet grundas på ett starkt och nära samarbete med berörd verksamhetsnämnd och förvaltning.

I samtliga föreningar finns det också i varierande grad kommunala verksamhetslokaler samt i vissa föreningar också vårdcentraler och andra liknande verksamheter.

Föreningens samarbete med Riksbyggen bygger på avtal som tecknas mellan parterna. De vanligaste avtalen rör byggavtal och förvaltningsavtal. Föreningen är en fristående juridisk person med fullt ansvar för sin verksamhet. Riksbyggen är en av stiftarna till föreningen, och har därför en inriktning att ha ett långsiktigt samarbete med föreningen.

Referensobjekt

Riksbyggen har bildat föreningar med bl a följande kommuner för vård- och omsorgsboende, trygghetsboende samt verksamhetslokaler.

- | | | |
|----------------|--------------|--------------|
| • Skara | 1 förening | 220 bostäder |
| • Borås | 2 föreningar | 138 bostäder |
| • Halmstad | 1 förening | 130 bostäder |
| • Varberg | 1 förening | 51 bostäder |
| • Munkedal | 1 förening | 85 bostäder |
| • Hjo | 1 förening | 92 bostäder |
| • Mariestad | 1 förening | 76 bostäder |
| • Götene | 1 förening | 150 bostäder |
| • Töreboda | 1 förening | 160 bostäder |
| • Gullspång | 1 förening | 103 bostäder |
| • Ljusnarsberg | 1 förening | 133 bostäder |
| • Munkfors | 1 förening | 100 bostäder |
| • Mullsjö | 1 förening | 39 bostäder |

• Essunga	1 förening	109 bostäder
• Lysekil	1 förening	129 bostäder
• Grästorp	1 förening	99 bostäder
• Lindesberg	1 förening	60 bostäder
• Åtvidaberg	1 förening	150 bostäder
• Bromölla	1 förening	34 bostäder
• Högsby	1 förening	100 bostäder
• Storfors	1 förening	40 bostäder
• Nässjö	1 förening	111 bostäder
• Filipstad	1 förening	134 bostäder
• Kil	1 förening	78 bostäder
• Skövde	1 förening	13 bostäder
• Haparanda	1 förening	80 bostäder
• Arjeplog	1 förening	48 bostäder
• Hudiksvall	1 förening	96 bostäder
• Berg	1 förening	24 bostäder

I samtliga föreningar finns det i varierande grad kommunala verksamhetslokaler samt i vissa föreningar också vårdcentraler, LSS boende och andra liknande verksamheter.

5. Programinnehåll

Projektet har tagit fram ett programinnehåll som utgör förutsättningar och antaganden för skisserna över boendet och kalkyler. Det är krav och önskemål för att åstadkomma *värdigt liv och välbefinnande för den boende, god arbetsmiljö för personalen och kostnadseffektivitet för verksamheten.*

Sammanfattningsvis bygger framtagna skisser, kalkyler och beskrivna effekter på följande antaganden:

Värdigt liv för den boende	Brukarundersökning	10 platser per boendegrupp, 7 avdelningar varav 1 avdelning med möjlighet till att omvandla 10 platser till trygghetsboende, överblickbarhet, inga korridorer, möjlighet att avgränsa avdelningarna vid ev. smitta, säkrade fönster på alla plan, möjlighet till uppkoppling till läkare, utrymme för frisör och fotvård, hörslina i konferensrum och i samvarorum på avdelning, ljudklass B på minst 2 parametrar, digitala informationstavlor utanför konferensrum och på avdelningarna, fin vy vid matplatsen, låg bröstningshöjd alla fönster, extra garderob i lgh, utrymme för permobil och rullstol samt möjlighet att tvätta av dem vid entré, Tvättstuga på varje våningsplan, inga trösklar, uppvikt matta, ledstänger och sittmöjligheter längs förflyttningvägar, avbärare i korridorer för minskat slitage, två hissar med plats för säng, stort konferensrum med pentry i anslutning, möjlighet för avgränsning av konferensrum för olika aktiviteter, två stora gemensamma balkonger för varje boendegrupp, fin trädgård med pergola och utemöbler, flera teman och möjlighet till mer utevistelse, gångstråk med start och slut vid ingångar till huset, staket runt gården med häck, odlingsmöjligheter, förvarings bod, vinter-isolerad inglasad vinterträdgård med kamin, trädgårdsförråd, plats för kaffemaskin, bokhylla och sittgrupper vid entré.
	Trygghet	nattbelysning och ledljus, köksutrustning med Trinett, en lyft per lägenhet, inte i badrummet, förberett med skenor och travers, så att det

		blir mer hemlikt, utrymme för duschsäng, rullator och rullstol i badrum, invändiga trappor endast i nödfall, belysning vid gångstråk. optiskt brandlarm och sprinkler. Avgränsade avdelningar med möjlighet att "stänga av" en avdelning, överblickbarhet mellan avdelningarna. Reservkraft för hela huset exkl. motorvärmare och utebelysning, tank för en veckas drift. Redundans på inkommande vatten, två oberoende vattenserviser.
	Trivsel	Möjlighet att möblera sin lgh, Möjlighet till parboende, avdelningskök per boendegrupp, Vinterträdgård med öppen spis, växter och ljusrum, matrum med flera bord, Låg fönsterhöjd med insynsskyddat glas på markplan, persienner i alla fönster,
	Välfärds- teknik	Fiber till byggnaden, wifi inomhus, kroppsburen trygghetslarm för ökad självständighet och trygghet, beröringsfria lås, förberedelse för nattkamera, tagg-system med fördel samma system i hela huset.
God arbetsmiljö		I boendet ska finnas lokaler för personalrum med plats för 20 personer, omklädningsrum personal för totalt ca 70 personer fördelat på dam/herr/neutral, duschar, personliga Z-skåp, så litet som möjligt. Förvaring av rena och smutsiga kläder i anslutning till omklädningsrummet. 3 kontorsrum för chefer/extra, 1 rum med 2 arbetsplatser för admin, 1 rum med 2 arbetsplatser och utrymme för arkivskåp för HSL, 1 extra lånekontor med 2 arbetsplatser, centralt placerad expedition per boendegrupp med utrymme för läkemedelskyl, kontorsplats och samtalsgrupp och värdeskåp för personal. Personal-wc per boendegrupp. 2 allmäntoalletter varav 1 RWC per våningsplan, utrymme för lokalvårdens maskiner och förbrukningsmaterial, mindre städförråd på varje avdelning, 1 vilorum, Totalt 3 tvättstugor (1 per plan) varav en tvättstuga utrustad med större tvättmaskin, ett sköljrum/städ per boendegrupp, linneförråd med plats för 3 skrinkor på varje avdelning, förråd med plats för lyftar, 1 säng samt rullstol i anslutning till hiss, centralt förråd för omläggning och inkontinens, kylt läkemedelsrum i anslutning till ssk kontor, sköljrum på respektive avdelning, totalt 4 P-platser vid entré, 2 tjänsteparkeringar och 2 handikapparkeringar. 45 personalparkering på befintliga parkeringar omkring boendet, besöksarkeringar på kyrkans parkering, soprum i närhet till lastzon, sopnedkast från respektive våning, Mellanlagring av snö (ca 2 dygn) på tomt, Skärmtak framför entré med skrapgrop. Personalentré med 2-zoner avtorkning (nedsänkt matta och textilmatta).

Kvar att utreda i Fas 2

Under projekteringsarbetet i Fas 2 föreslås följande utredningar noterade från projektarbetet:

Helhetslösning för samtliga lås i byggnaden

Färgsättning

Belysning och automatbelysning

Välfärdstekniken

Uppvärmning

Hållbarhet

TVs placering och vägg så att den boende kan se pentryt

Vi har använt SKR:s metodstöd för att prognosticera behov av särskilt boende för äldre som en del av antaganden för att få "**kostnadseffektivitet för kommunen**".

Nedan redovisas data och slutsats av underlaget.

Nulägesanalys, utveckling under de senaste fem åren och jämförelse med jämförbar kommun.

- Hur är nuläget i äldreomsorgen?
- Hur har äldreomsorgen utvecklats över tid?
- Hur står sig kommunen mot andra kommuner?



Sammanfattning

I utredningen presenteras en analyserad prognos för framtida behov av särskilt boende platser.

Kommunen har, och har under en längre tid haft en hög andel särskilt boendeplatser i förhållande till befolkning. Detta innebär också att verksamheten har höga kostnader för särskilt boende verksamheten. Socialtjänsten har under de senaste åren dragit ner antalet platser, från 99 till 80 platser, men har under första kvartalet 2024 haft en överbeläggning med 9 platser.

Det framtida behovet av antal särskilda boende platser har beräknats utifrån andelen personer boende inom särskilda boenden 2024. Prognosen för framtida antalet särskilda boende platser har beräknats på samma sätt som Socialstyrelsens beräkningar för behovet av särskilda boendeplatser.

Väntetiden från ansökning till inflyttning på särskilt boende i Överkalix 2022, var på endast 14 dagar. I jämförelse med övriga kommuner där de med sämre förutsättningar har allt från 5 – 307 dagar i väntetid.

Befolkningsutvecklingen i Överkalix visar på en negativ trend med allt färre invånare per år. Däremot har andelen äldre av befolkningen vuxit i Överkalix vilket delvis förklaras av att medellivslängden generellt har ökat och förväntas fortsätta öka. Allt fler äldre lever längre och med bättre hälsa. Samtidigt som vi får en större del äldre, har det skett en viss minskning i nyttjande av omfattande äldreomsorg nationellt.

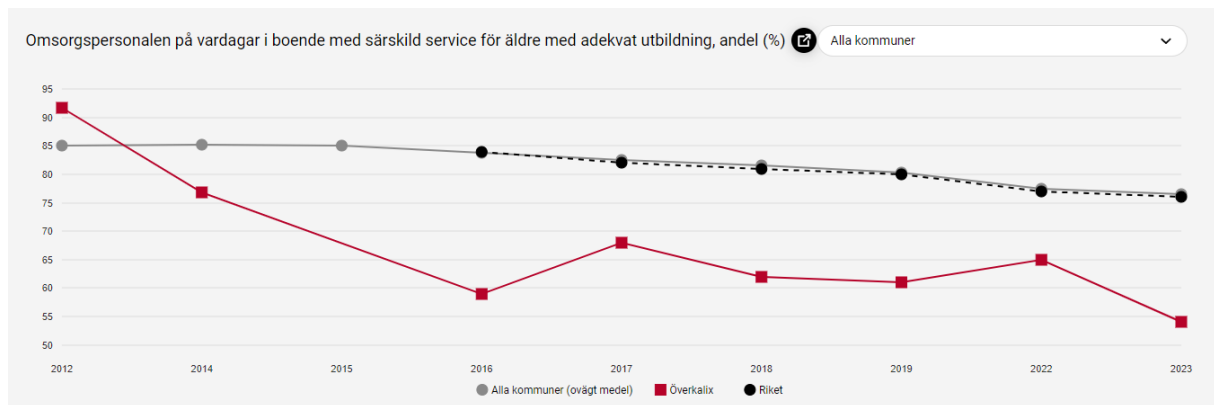
Framskrivningar avser framtiden och några tillförlitlighetsmått i klassisk statistisk mening kan därför inte beräknas. Framtiden förändras hela tiden. Den framtida befolkningens storlek och sammansättning bestäms av den senast kända befolkningen och antaganden om den framtida utvecklingen av fruktsamhet, dödlighet och flyttningsmönster. Generellt gäller att osäkerheten i framskrivningen ökar med åren. Utifrån befintligt underlag går det dock tydligt att utläsa att Överkalix framtida befolkningsstruktur kommer att öka antalet 80 år och äldre samtidigt som antalet 65 – 79 år kommer minska något.

Överkalix har en högre nettokostnadsavvikelse för äldreomsorgen (10,6 %), än de borde ha med den struktur och de förutsättningar som finns i kommunen. Det motsvarar 9 mnkr per år för Överkalix.

Nettokostnaden för särskilt boende i Överkalix kommun ligger högt i jämförelse med riket. I jämförelse med liknade strukturella kommuner, ligger Överkalix kommun strax över snittet för dessa.

Nettokostnaden för hemtjänsten i Överkalix kommun ligger högt i jämförelse med riket. I jämförelse med liknade strukturella kommuner ligger Överkalix kommun i samma kostnadsnivå. Majoriteten av dessa kommuner i jämförelsegruppen som belyser äldreomsorg, har ekonomiska utmaningar och ligger bland de 25 % dyraste i riket och därmed på rött.

Utbildningsnivån inom äldreomsorgen i Överkalix kommun ligger långt under rikssnittet, detta medför även att behovet av bemanningsnivå per boendeplats är högre än rikssnittet.



Nuläge

Sammanfattning

Den inrapporterade statistiken avseende äldre i särskilt boende är felaktig i Kolada.

Överkalix har en hög andel personer 65 år och äldre i särskilda boendeformer jämfört med jämförbara kommuner och riket, däremot har behovet minskat något under de senaste åren.

Det finns en politisk viljeriktning att Överkalix kommun ska arbeta med att den enskilde ska kunna bo hemma så långt det är möjligt, kommunens riktlinjer understödjer även detta. Kostnaden för särskilt boende är betydligt högre än liknande kommuner, kostnaden för hemtjänst ligger något högre än jämförbara kommuner.

Den totala kostnaden för äldreomsorg mycket högre än den borde vara utifrån kommunens struktur och förutsättningar. Det *kan* tyda på ineffektivitet eller generösa biståndsbeslut.

Hur stor andel av befolkningen 80 år och äldre får äldreomsorg?

Den inrapporterade statistiken avseende andel av befolkning över 80 år i särskilt boende är felaktig i Kolada.

Nuläget, utveckling över tid och jämförelser med andra kommuner

Det i Koladas databas registrerade antalet personer som bor på särskilt boende överensstämmer inte med verkligheten, därmed är det också svårt att göra en jämförelse med andra liknande kommuner. Däremot redovisas en beräkning av 65 år och äldre boende på särskilt boende i avsnittet Prognos.

I Socialtjänstens egen utredning Framtidens äldreomsorg i Överkalix (bilaga 1) framgår att kommunen under en längre tid haft en överkapacitet av särskilt boende platser, vilket har resulterat i en låg andel äldre som har hemtjänstinsatser.

En reglering av särskilt boendeplatser har skett under de senaste åren, 2018 fanns 99 platser och idag finns 80 platser, i dessa 80 ingår ca 4 korttidsplatser.

I mars 2024 har kommunen en överbeläggning, 89 platser belagda fördelat på två boenden, Tallviksgården och Brännagården. 83 särskilt boende platser samt 6 korttidsplatser.

	Snitt i %	Antal säbo.
Överkalix mars 2024, överbeläggning	7,91 %	89 (6)
Överkalix	6,99 %	79 (4)
Överkalix	6,22 %	70
Överkalix	5,87 %	66
Överkalix	5,33 %	60
Norrbotten exkl. korttids	4,60 %	52
Riket exkl. korttids	3,90 %	44

Korttidsplatser inkluderade i ovanstående.

Slutsats

Genom att utgå från att det idag bor 80 personer på särskilt boende inkl. korttidsboende i Överkalix kommun, vilket är 6,99 % (6,12 % beräknat på 70 platser) av befolkningen över 65 år, så kan man beräkna hur många platser som behövs 2030 förutsatt att samma andel av 65 år och äldre har behov av särskilt boende. Under dessa antaganden så kommer det att finnas behov av 79 platser på särskilt boende inkl. korttidsplatser.

Men antagandet om andelen 65 år och äldre som har behov av särskilt boende är betydligt högre än riksnittet som ligger på 3,90 %.

Om vi antar att Överkalix kommun i stället har samma andel som kommunerna i Norrbotten snitt dvs 4,6 %, så är behovet av särskilt boende platser 52 stycken. Om vi antar att Överkalix kommun i stället har samma andel som riksnittet så är behovet av särskilt boende platser 44 stycken.

Hur fördelas äldreomsorgen mellan hemtjänst och särskilt boende?

Den inrapporterade statistiken avseende hemtjänstinsatser är felaktig i Kolada.

Väntetid till och medianvårdtid på särskilt boende

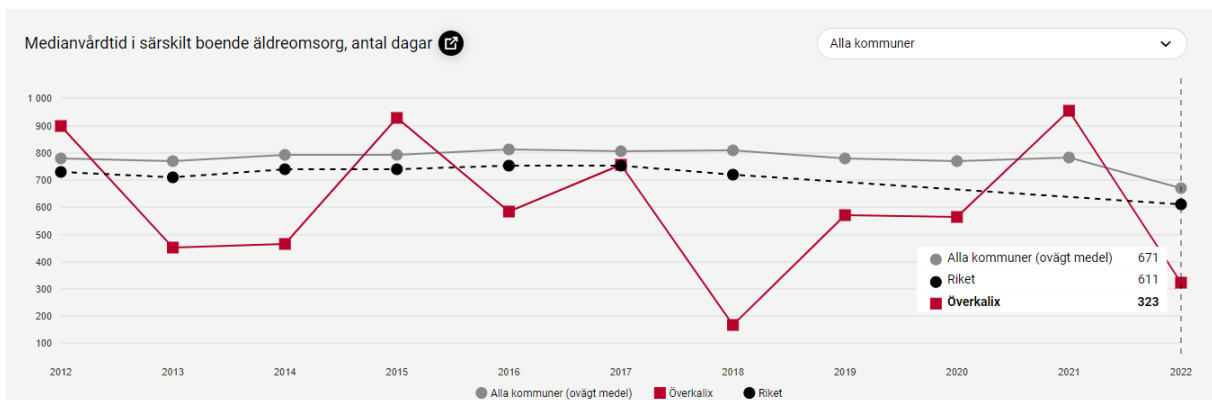
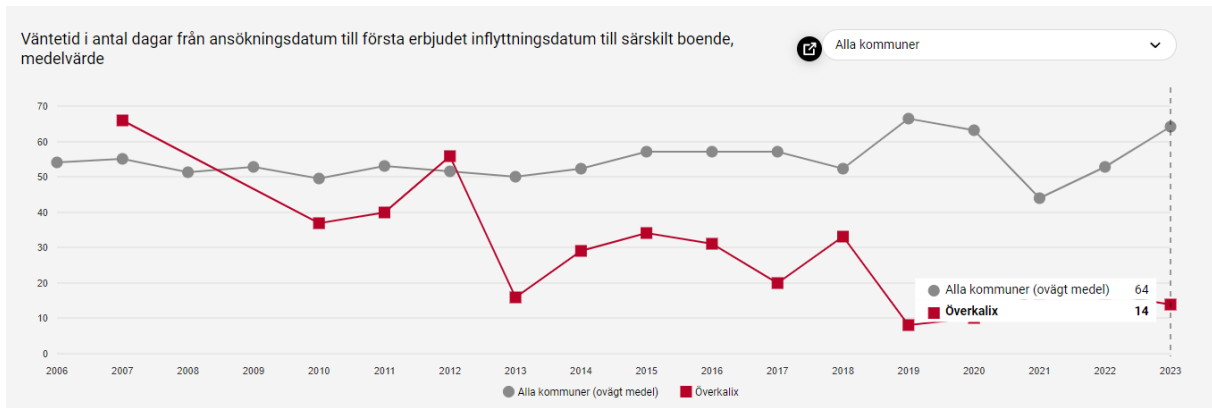
Nuläget, utveckling över tid och jämförelser med andra kommuner

Överkalix har 14 dagar medan andra kommuner, ovägt medel har 64 dagars väntetid.

Socialnämndens verksamheter har inga ej verkställda beslut under 2023 – 2024.

Medianvårdtiden på särskilt boende i Överkalix är 323 dagar vilket är lågt jmf. med liknande jämförbara kommuner. Kurvan för medianvårdtiden tillbaka i tiden är ojämn.

2024-03-22



Slutsats

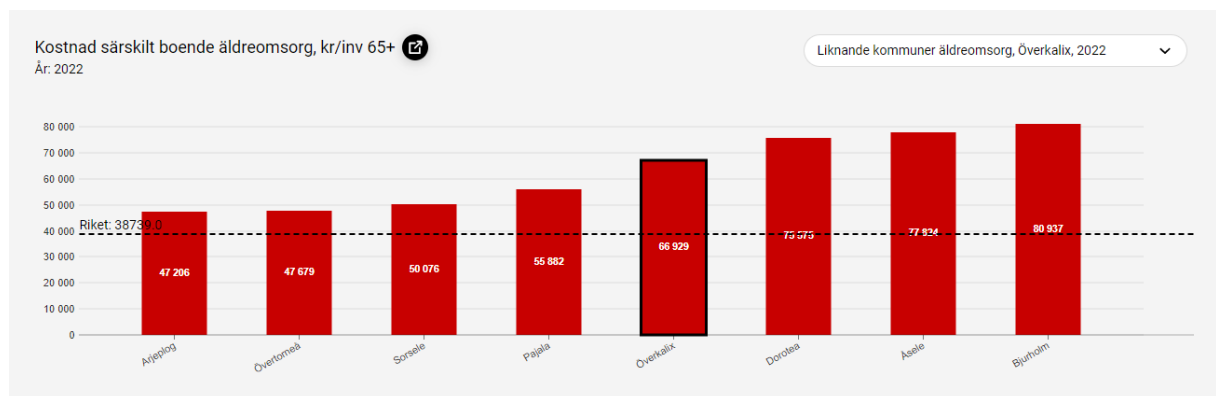
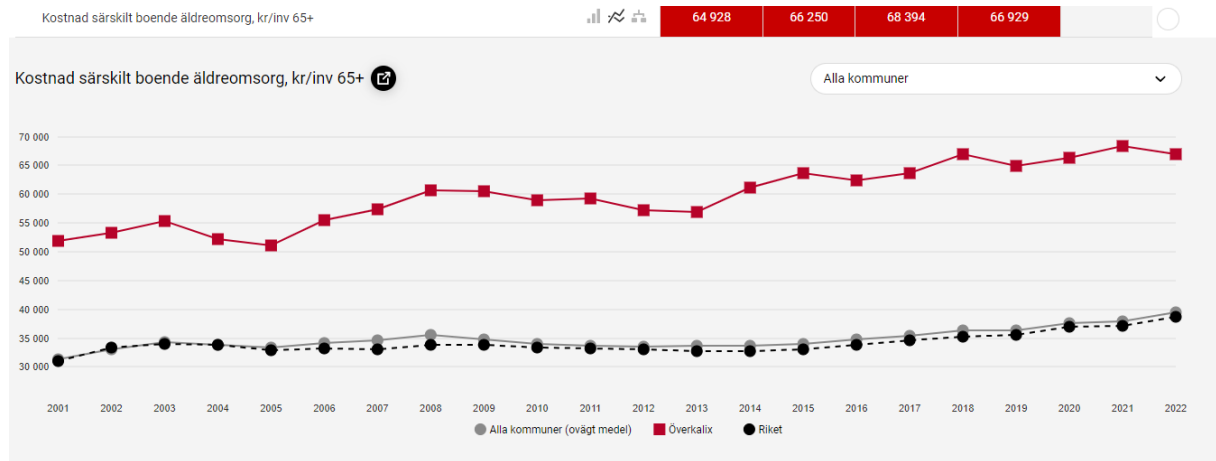
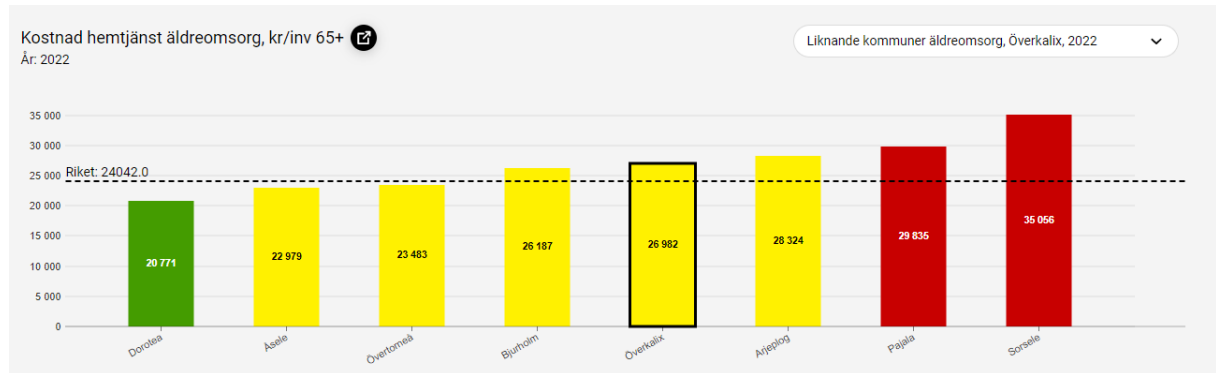
Väntetiden från ansökningsdatum till första erbjudet inflyttningsdatum indikerar på att det finns god tillgång på särskilt boende platser i Överkalix, vilket också kommunens egen utredning som framtidens äldreomsorg i Överkalix pekar på.

Mediantiden fluktuerar över tid, dock är antalet brukare lågt vilket kan innebära att det är svårt att dra slutsatser då enstaka personer kan dra upp eller ner utfallet markant.

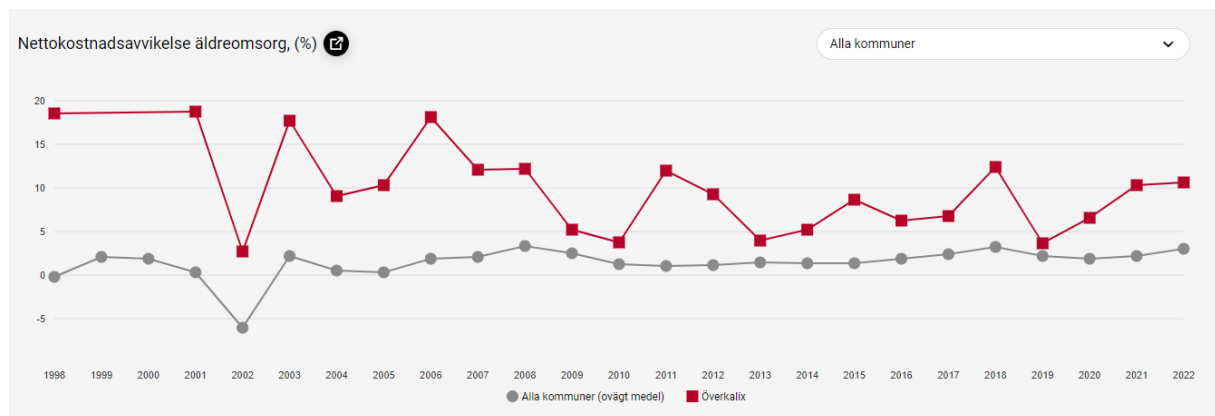
Ej verkställda beslut visar på att behovet är mindre eller i nivå med utbudet av särskilt boende platser i kommunen, däremot visar medianvårdtiden på en kortare vårdtid än rikssnittet. Liknande kommuner har längre väntetider i undantag från Arjeplog.

Kostnad för särskilt boende, hemtjänst och äldreomsorg

Nuläget, utveckling över tid och jämförelser med andra kommuner



Nettokostnadsavvikelsen för äldreomsorgen är 10,3 % för Överkalix och 3 % för alla kommuner, ovägt medel.



Slutsats

Överkalix kostnader för särskilt boende ligger högre än både liknande kommuner och riket. Kostnaden för hemtjänst ökar under de sista åren trots att antalet brukare inom hemtjänsten minskar. Detta indikerar att det är fler personer med omfattande hemtjänstinsatser vilket resulterar i fler antal utförda timmar och en högre kostnad.

När behovet av hemtjänstinsats blir för högt för en enskild individ är det mer kostnadseffektivt att kommunen tillhandahåller andra typer av insatser såsom plats på trygghetsboende eller särskilt boende.

Överkalix har en högre nettokostnadsavvikelse för äldreomsorgen (10,6 %), än de borde ha med den struktur och de förutsättningar som finns i kommunen. Det motsvarar 9 mnkr per år för Överkalix. Den stora kostnadsavvikelsen ligger inom särskilt boende verksamheten.

Det kan bero på någon enskild parameter eller en högre ambitionsnivå, men oftast visar det på en ineffektivitet. Det skulle kunna bero på att man inte har ändamålsenliga lokaler för verksamheten och/eller att man saknar, eller har för få trygghetsboendeplatser.

Generell praxis för biståndsbeslut

Nuläget, utveckling över tid och jämförelser med andra kommuner

Biståndsbedömningen utgår från den enskildes behov och insatsen utformas därefter. Den enskilde har inte ovillkorlig rätt att välja insats utan kommunen utgår från behov och skälig kostnad för insats.

Slutsats

Det finns en politisk viljeinriktning om att den enskilde ska ha möjlighet att bo hemma så långt det är möjligt. Det bör innebära att behovet av särskilt boende minskar, och behovet av hemtjänst ökar. Det har skett en marginell förändring senaste åren, det är däremot svårt att utröna då statistiken i Kolada inte överensstämmer med verkligheten avseende antal personer på särskilt boende.

Förväntat behov

Sammanfattning

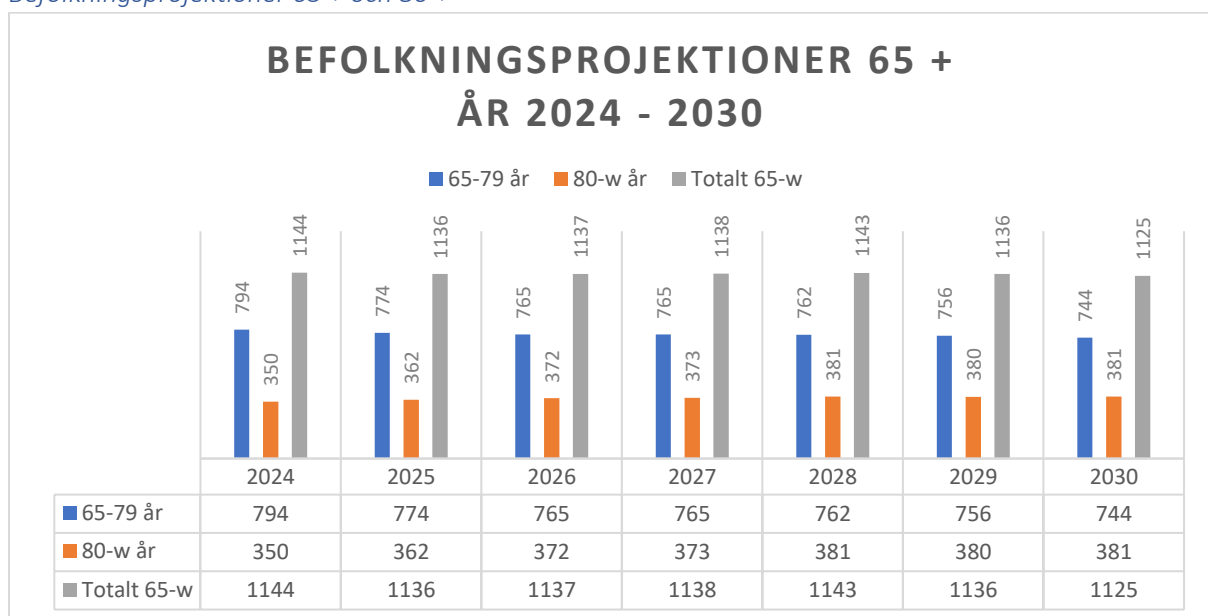
Befolkningsprognosen visar på att åldersgruppen 65+ minskar något fram till 2030, men att åldersgruppen 80+ ökar, eftersom de äldre blir kvar i kommunen även om totala antalet invånare sjunker.

Kommunen arbetar även aktivt med möjligheter till hjälp i hemmet. Det finns även ett utökat behov av mellan-boenden i form av trygghetsboenden.

Hur ser befolkningssammansättningen ut?

Befolkningssammansättning

Befolkningsprojektioner 65 + och 80 +



Slutsats

Från och med 2024 till 2030 minskar befolkningen i gruppen 65 - 79 år med 50 personer. Däremot så ökar gruppen 80 år och äldre med 31 personer.

Ålder vid behov av äldreomsorg

Väntade återstående livslängd, medelålder för insats, andel av 80+ som behöver insats

Baserat på uppgifter från biståndshandläggarna, hemsjukvården och hemtjänsten har en förskjutning av insatser skett.

Det innebär att allt sjukare och mer hjälpbehövande tas hand om i hemmet. Frågan är om kulmen är nådd eller om denna förskjutning kommer att bli större.

Medelåldern på äldreboende i Överkalix var 2022 85,2 år, uppgift på medianålder för inflytt saknas.

Slutsats

Detta tyder inte på att man i ett tidigt skede i livet får ett biståndsbeslut om särskilt boende.

Hur många av målgruppen som förväntas ha ett behov av insats

Övriga faktorer

Om en person lever ensam eller i en parrelation kan påverka behovet av insats.

Funktionsförmågan är också en väsentlig faktor.

Äldres nätverk av anhöriga

Vid ansökan om bistånd ingår kartläggning om anhöriga och i vilken omfattning den anhöriga är den enskilde behjälplig. Kommunen har även insatser för att avlasta anhöriga som vårdar den enskilde i hemmet, t ex korttidsvistelse, växelvård och avlastning.

Funktionsförmågan i olika åldersgrupper

Biståndshandläggarna upplever att många vill bo hemma så länge som möjligt, däremot har en del önskemål om att flytta till särskilt boende direkt utan att ha provat andra insatser innan. Behovet av vård- och omsorgsboende kan uppkomma "över en natt", det är ofta personer som har haft en maka eller maka som skött omsorgen i hemmet som av någon anledning inte längre har möjlighet till detta.

Slutsats

Med rätt stöd till anhöriga kan behovet av särskilt boende skjutas upp. För att minska ensamheten och skapa ett positivt nätverk kan trygghetsboende vara en viktig del av det totala utbudet, vilket kommunen redan idag kan tillgodose till viss del.

Val av insats

Sammanfattning

Det behöver tillskapas boende till dem som är lite yngre (kring 70 år) och där det uppstått behov av insatser. Det kan till exempel vara efter stroke, tidig demensdebut, olika psykiatriska sjukdomar i bakgrunden. Dessa kan känna sig malplacerade med de andra som oftast är mycket äldre.

Den nya möjligheten till biståndsbedömt trygghetsboende innebär även att besluten leder till ett mer kostnadseffektivt alternativ än särskilt boende. Kostnaden per brukare och år är för hemtjänst är ca 300 tkr och för särskilt boende ca 1 mnkr. Trygghetsboendet kostar någonstans däremellan. Kommunen har ett ekonomiskt behov av att effektivisera verksamheten och välja rätt insats för att kunna minska personaltätheten och förbättra nettokostnadsavvikelsen för äldreomsorgen.

Utbudet av insatser behöver ta hänsyn till nära vård och kommunens ansvar efter medicinskt färdigbehandlade.

Välfärdsteknik ses som en bra hjälp för att få den information som behövs i olika situationer för att den äldre ska vara trygg och klara sig själv så länge som möjligt samt att verksamheten ska kunna bedrivas kostnadseffektivt med de resurser som finns att tillgå i framtiden, se önskemål i bilaga välfärdsteknik.

Särskilda behov och önskemål hos målgruppen

Särskilda behov

Kommunen tillhandahåller trygghetsboendeplatser som inte är biståndsbedömda.

I enkätundersökningen kommunen har genomfört i samband med Framtidens äldreomsorg framkommer att en stor del (73 %) av de som besvarat enkäten svarat att de kan tänka sig att flytta till ett alternativt boende för äldre senare i livet.

Antal eller andel som har demens

Överkalix har i nuläget ingen boendeform dedikerad för individer med konstaterad demens. Individer med en indikation på demens bor idag i befintliga boendeformer.

Det finns ingen statistik tillgänglig angående andelen äldre med demens.

Slutsats

Oavsett utbud av insats behöver man säkra att de kan känna sig trygga och trivas.

Preferenser som dagens eller morgondagens äldre har

Fler kan känna att de vill klara sig själva och vara oberoende så länge som möjligt

Slutsats

Efterfrågan på välfärdsteknik i form av trygghetskameror, GPS, förebyggande av fall, möjlighet att ha koll på vissa värden etc. kan öka markant kommande år och kommande generationer.

Tillgång

Tillgången till mark och lokaler påverkar val av insats.

Tillgång på mark och lokaler

Det finns mark på fastighet Överkalix Grelsbyn 3:68 för särskilt boende.

Kvalitet på mark och lokaler

Nuvarande lokaler/boenden är undermåliga.

I nuläget verkställs 83 särskilda boendeplatser samt 6 korttidsplatser.

Slutsats

Det finns mark, men saknas ändamålsenliga lokaler.

Ekonomi

Den finansiella ställningen påverkar möjligheten att bedriva kostnadsdrivande verksamhet.

Ekonomiska läge i framtiden

Nettokostnadsavvikelsen ligger på 10,6 % för 2022.

Kostnadseffektiva insatser som kan användas

En direkt påverkan på kommunens resultaträkning är behovet av personal under dygnet.

Slutsats

Kommunen behöver arbeta mer kostnadseffektivt utifrån den finansiella ställning som kommunen har kombinerat med den demografiska utvecklingen och svårigheten att få tag på vård- och omsorgspersonal.

Övriga förutsättningar

Teknologi

Möjligheten att implementera informationsbehov, välfärdsteknik och förändrat arbetssätt

Det finns en önskan från verksamheten om välfärdsteknik till ett nytt särskilt boende, se bilaga välfärdsteknik.

Regional utveckling

Ex påverkar regionens inriktning i vårdfrågor även kommunen.

Påverkan av den regionala inriktningen

Överkalix kommun har en grundkapacitet om ca 4 korttidsplatser. I perioder är det färre eller fler, kommunen använder befintliga särskilda boendeplatser som korttidsplatser vid ökat behov.

Slutsats

Utbudet av insatser behöver ta hänsyn till nära vård och kommunens ansvar efter medicinskt färdigbehandlade.

Prognos

Genom att utgå från att det idag bor 80 personer på särskilt boende inkl. korttidsboende i Överkalix kommun, vilket är 6,99 % (6,12 % beräknat på 70 platser) av befolkningen över 65 år, så kan man beräkna hur många platser som behövs 2030 förutsatt att samma andel av 65 år och äldre har behov av särskilt boende. Under dessa antaganden så kommer det att finnas behov av 79 platser på särskilt boende inkl. korttidsplatser.

Men antagandet om andelen 65 år och äldre som har behov av särskilt boende är betydligt högre än riksnittet som ligger på 3,90 %. Om vi antar att Överkalix kommun i stället har samma andel som kommunerna i Norrbotten snitt dvs 4,6 %, så är behovet av särskilt boendeplatser 52 stycken. Om vi antar att Överkalix kommun i stället har samma andel som riksnittet så är behovet av särskilt boendeplatser 44 stycken. Som jämförelse ligger Övertorneå kommun på 4,9 %.

	<i>Snitt i %</i>	<i>Antal säbo. platser</i>
Överkalix	6,99 %	79
Norrbotten	4,60 %	52
Riket	3,90 %	44

2024-03-22

Varje plats på särskilt boende kostar hittills över 1 mnkr per år. Ett möjligt alternativ är att komplettera befintligt utbud med ytterligare trygghetsboenden för att minska andelen som har behov av särskilt boende till att närma sig riksnittet.

6. Skisser

Skisserna baseras på programinnehållet. Byggnaden består av tre plan med totalt 70 lägenheter, varav 7 parboenden.

Total BTA¹ 7 743 kvm

Särskilda boenden	Typ av yta	Total yta		
		Antal	Yta / lgh, kvm	
Vård o omsorgsbostäder	BoA ²	70	34,00	2 380
Gemensamma ytor boendet	LoAa ³		17,51	1 226
Personalutrymme	LoAp			1 131
Storkök				408
Samlingssal, café, verksamhetslokaler, gästlgh	LoAe ⁴			312
Summa BoA+LoA, boarea och lokalarea				5 457
Kommunikation och teknik	LoAö+teknik ⁵			1 552
Summa BRA, bruksarea				7 009

¹ Bruttoarea, "summan av alla våningsplans area inkl väggar"

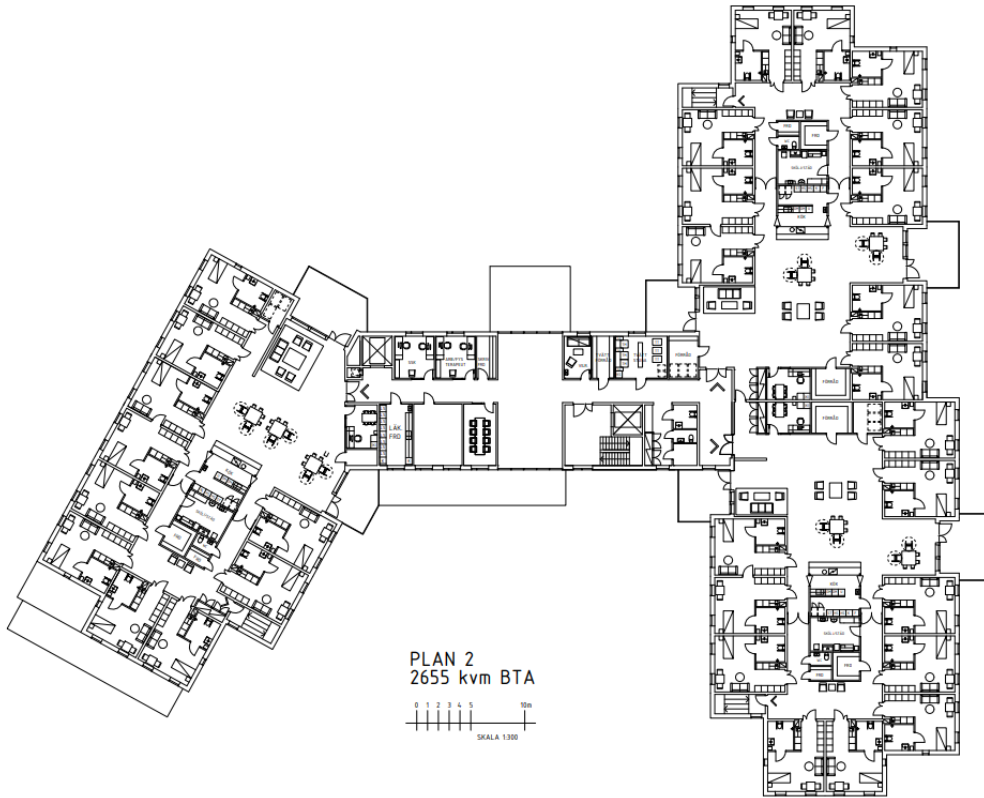
² Lägenheten

³ Ytor som hör till den boende, ex matsal, allrum, samvaro i boendegruppen

⁴ Utrymmen som är för allmänhet och för hela boendet

⁵ Utrymmen för ex korridorer, UC, elcentral, hissar, trapphus, fläktrum etc

2024-03-22



PLAN 2
2655 kvm BTA
0 1 2 3 4 5 10m
SKALA 1:300

PROGRAMHANDLING	
Del av Överkallix Gretsbyn 3-68	
ÖVERKALLIX KOMPLEX	
FÅRÅS, SVEVIGSTRÄTT 10B	
Vårhagsvägen 5	
SEF 20 Stockholm	
0708 675 676	
enheten@sef.se	
PROJEKTANT	SEF
BYGGHERR	AF
BYGGÅR	2024-23-21
BYGGNAD	NYBYGGNAD ALDRIGBENDE
PLAN 2, PLAN VÄN 1 TR	
BYGGNAD	A J.A.1.015

7. Kalkyler

7.1. Produktionskalkyl

Föreningen startar sin verksamhet helt utan eget kapital. Det kommer heller inte att krävas någon stor kapitalinsats av föreningens blivande medlemmar. Medlemsinsatsen föreslås bli 100 kr.

Hela produktions- och anskaffningskostnaden lånefinansieras på sedvanligt sätt för fastigheter.

Kalkylen baseras på att föreningen blir frivilligt momsregistrerad och att länsstyrelsen beviljar investeringsstöd för bostäder för äldre.

Kalkylen har en försiktig beräkning för posterna momsavdrag, investeringsbidrag och oförutsett på totalt ca 21 mnkr. Räntenivån är kalkylerad till 3%. Om räntenivån ökar till 5% innebär det en ökad kostnad med ca 8 mnkr.

Produktionsavtalet är beräknat utifrån tidigare erfarenheter och prisindikation från entreprenörer. När föreningen får ett fast produktionsavtal att ta ställning till kommer beloppet justeras utifrån entreprenörernas faktiska anbud och bedömd ÄTA⁶.

Föreningens produktionskalkyl

Produktionskostnad	Antagande	Kronor
Produktionsavtal inkl moms		386 000 000
Ambition hållbarhet, inkl moms		5 500 000
Räntekostnad	3,00%	11 750 000
Borgensavgift	0,50%	78 354
Konstnärlig utsm, inkl moms		200 000
Välfärdsteknik, inkl moms	20 000 kr/lgh	1 400 000
Mark, byggklar	55 kr/kvm	469 700
Momsavdrag, försiktigt	45,00%	-36 421 200
Investeringsbidrag, ej tillägg personal		-12 348 000
Index från 2024 till 2025	2,00%	7 720 000
Oförutsett, inkl moms	3,00%	11 580 000
Utjämnning		71 146
Summa produktionskostnad		376 000 000
<i>Därav moms</i>		<i>80 936 000</i>

7.2. Momsredovisning

Föreningen kan till skillnad från kommunen inte dra av moms som avser bostäder.

För att **neutralisera skillnaderna** mellan olika ägarformer i momshänseende, har staten beslutat om att kompensera skillnaden med ett statsbidrag till kommuner som hyr av andra fastighetsägare än kommuner och landsting. Momsersättningen utgör för närvarande 18 % av hyreskostnaden för bostäder. Momsersättningen kommer kommunen till godo genom att hyran för bostäder aviseras via kommunen.

⁶ Ändringar, tillägg, avgående

7.3. Långtidsprognos förening

Långtidsprognosen baseras på att föreningen blir frivilligt momsregistrerad, med momsavdrag på 45%.

Långtidsprognosen bygger på att hela förvärvs- och produktionskostnaden lånefinansieras. Ränta på lånat kapital är beräknad till 3,0 %. Utöver detta tillkommer en kommunal borgensavgift på 0,5 %, i enlighet med kommunens modell för borgensavgifter. Avskrivning beräknas med 1,55 % för nyproducerat särskilt boende.

Driftskostnaden för värme, vatten, renhållning, el, fastighetsskötsel, administration, reparationer, mm är beräknad 595kr/kvm, före momsavdrag.

För fortsatt underhållsplanering upprättas underhållsplan som sedan kommer styra fortsatt ekonomisk avsättning för periodiskt underhåll. Avsättning till underhållsplan görs med 30 kr/kvm år 6-9, därefter 100 kr/kvm.

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		
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
Gemensamma ytor boendet	LoAa		1 226	5 762 200	4 700	kr/kvm/år
Personalutrymme	LoAp		1 131	5 315 700	4 700	kr/kvm/år
Storkök	LoAp		408	4 080 000	10 000	kr/kvm/år
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%	

7.4. Finansiering och kommunal borgen

Eftersom föreningen vid bildandet enligt finansmarknadens aktörer inte ”innehåller något substansvärde” krävs kommunal borgen till föreningen. Detta för att priset på finansieringen skall bli så låg som möjligt, hanterbar inom hyres- och driftkalkylen och hyresnivån för framtida boende bli möjlig att betala. Föreningens kostnad för räntor är den största och avgörande faktorn för kommande hyreskostnader.

Då föreningens verksamhet är inriktad mot att erbjuda vård- och omsorgsboende innebär en kommunal borgen till detta ändamål inte någon snedvridning av konkurrens gentemot andra aktörer på bostadsmarknaden.

Med hänsyn till att denna typ av bostäder bedöms ha stor efterfrågan under överblickbar tid, innebär risktagandet i en borgen som lågt. För att ytterligare minska kommunens risktagande i detta avseende, se under rubriken ”föreningens styrelse”. Kommunen beslutar om borgensavgift för utnyttjad kommunal borgen.

Den kalkylerade nivån för en kommunal borgen är 380 mnkr.

8. Effekter

8.1. Boendes perspektiv

Den äldre blir, efter biståndsbeslut, medlem i den kooperativa hyresrättsföreningen och hyr en lägenhet av föreningen. Den boende betalar en medlemsinsats på 100 kr, som den får tillbaka när den lämnar tillbaka lägenheten. För den nya lägenheten och tillhörande gemensamma boendeytor i en av boendegrupperna på sammanlagt mer än 50 kvm, beräknas hyresgästen betala 7 805 kr/mån i

hyra vid inflyttningen 2027. I byggnaden finns gemensamma utrymmen som möjliggör aktivitetsrum, frisör, fotvård och vinterträdgård.

För att finansiera hyran och även vård- och omsorgsavgift samt mat finns hjälp att söka i form statligt bostadstillägg⁷ och äldreförsörjningsstöd⁸. Bostadstillägget är ett tillägg till den allmänna pensionen för personer som har en låg pension. Det är skattefritt och betalas ut med maximalt 7 290 kr/mån. Äldreförsörjningsstödet är ett stöd som innebär att alla ska ha en skälig levnadsnivå efter att man har betalat sitt boende. Som skälig levnadsnivå räknas 7 333 kr/mån för ensamstående. Är den totala inkomsten efter avdrag för skatt och skälig bostadskostnad (7 500 kr/mån för ogifta) lägre än skälig levnadsnivå, får man äldreförsörjningsstöd så att man kommer upp i denna nivå. Vid ansökan tas hänsyn till flera parametrar och olika slags inkomster, även kapital och förmögenhet > 100 000 kr.

Exempel 1 – pension 12 000:

Antaganden

Personen är ensamstående, tillgångar under 100 000 kr och inga kapitalinkomster. Taxan för matkostnader är beräknad till 4 037 kr/mån. Maxtaxan för vård- och omsorg är 2 359 kr/mån.

Beräkning

Pension efter skatt	10 311 kr	
Bostadstillägg	+7 100 kr	Enligt regler 2024
Äldreförsörjningstillägg	0 kr	Skälig levnadsnivå uppnås
Hyra	- 7 500 kr	
Minimibelopp ⁹	- 6 470 kr	Av detta utrymme betalar den boende mat för 4 037 kr
Avgiftsutrymme	3 441 kr	Belopp att betala för vård och omsorg

⁷ Mer info <https://www.pensionsmyndigheten.se/bostadstillagg>

⁸ Mer info <https://www.pensionsmyndigheten.se/for-pensionarer/ekonomiskt-stod/ansok-om-aldreforsorjningsstod>

⁹ Minimibeloppet är ett schablonbelopp som är utformat för att täcka normalkostnaden för livsmedel, kläder, skor, hygien, fritid, dagstidning, telefon, hemförsäkring, öppen hälso- och sjukvård, tandvård, hushållsel, förbrukningsvaror, möbler, resor, husgeråd och läkemedel. Minimibeloppet bestäms enligt socialtjänstlagen.

Exempel 2 – pension 19 000:*Antaganden*

Personen är ensamstående, tillgångar under 100 000 kr och inga kapitalinkomster. Taxan för matkostnader är beräknad till 4 037 kr/mån. Maxtaxan för vård- och omsorg är 2 359 kr/mån.

Beräkning

Pension efter skatt	15 486 kr	
Bostadstillägg	+3 400 kr	Enligt regler 2024
Äldreförsörjningstillägg	0 kr	Skälig levnadsnivå uppnås
Hyra	- 7 500 kr	
Minimibelopp	- 6 470 kr	Av detta utrymme betalar den boende mat för 4 037 kr
Avgiftsutrymme	4 916 kr	Belopp att betala för vård och omsorg

8.2. Verksamhetens perspektiv

Det nya särskilda boendet kommer att kunna erbjuda funktionell och trivsam boendemiljö samt tillgång till god utemiljö. Det ger möjlighet till en aktiv vardag för de boende och mer utevistelse. Boendegrupperna blir mer överblickbara och en utredning om välfärdsteknik ska skapa förutsättningar för ökad självständighet.

Tillgången till 70 nya vård- och omsorgsplatser ger möjlighet att sänka nuvarande nettokostnadsavvikelse för äldreomsorgen.

Konsekvens kommunen**Kommunens nettokostnad år 1, 2028**

		Kronor	
Lokalhyra till föreningen		16 624 300	
Momsersättning 18 % av bostadshyran		-1 180 045	
Borgensavgift	376 000 000	-1 880 000	
Minskat behov av personal		-6 146 140	
Kommunens nettokostnad		7 418 115	2 411 kr/kvm LOA

8.3. Medarbetarnas perspektiv

Ändamålsenliga lokaler med anpassade personalutrymmen och verksamhetslokaler innebär en bättre arbetsmiljö för personalen vilket också är en förutsättning för att öka attraktiviteten för verksamheten. Bemanningkvoten förändras både i och med att verksamheten minskar antalet platser inom särskilt boende men framför allt med anledning av väl anpassade lokaler.

Bemanningsförändringar	Antal åa	Månadslön snitt	Soc avg	Månadskostnad inkl soc avg	Total kostnad/år
Dag/kväll omv personal	5,84	27 261	150%	40 892	2 865 676
Natt	2,00	29 198	150%	43 797	1 051 128
Hälso- och sjukvård	2,00	42 933	150%	64 400	1 545 588
Storkök	1,50	25 324	150%	37 986	683 748
Totalt	11,34				6 146 140

9. Avtal och avtalsparter

Följande avtal kommer att tecknas om kommunen går vidare med projektets förslag.

Avtal	Parter	Innehåll
Stiftaravtal	Kommunen och Riksbyggen	Syfte och mål med föreningen och stiftarnas vilja till långsiktigt samarbete
Samverkansavtal	Kommunen och föreningen	Kommunens verktyg för att tillhandahålla boenden för biståndsbeslut och lokaler för vård- och omsorgsverksamhet, som är en del av kommunens angelägenheter.
Avtal om projektgenomförande	Föreningen och Riksbyggen	Avtal för att projektera, ta fram förfrågningsunderlag samt upphandla entreprenör.
Produktionsavtal	Föreningen och Riksbyggen	Fast avtal för att bygga. Riksbyggen agerar byggherre och tar risken för bygget, där föreningen vet vad kostnaden blir. Detta avtal tas fram under fas 2, projekteringen.
Förvaltningsavtal	Föreningen och Riksbyggen	Avtal för att förvalta föreningen.

10. Bilagor:

- Föreningens stadgar
- Stiftaravtal
- Samverkansavtal
- Avtal om projektgenomförande
- Skisser på planerad byggnation
- Lokalprogram storkök
- Föreningskalkyl
- Känslighetsanalys
- Långtidsprognos och kassaflöde
- Hållbarhetsmål
- Gränsdragningslistor