

Hembygdsvägen:

Ägare: Kommunen.

Antal Platser: 20 st.

Kostnad Investering: Förväntad kostnad är 4,9 miljoner kronor.

Återbetalningstid Investering: 16 år.

Antal år till Positiv Resultatpåverkan: 9 år.

Övrigt: Hembygdsvägen kan också användas för andra ändamål som gynnar kommunen och lättar upp ytor på annat håll (se bilaga 1 för exempel).

Göteborgsvägen:

Ägare: Kommunen.

Antal Platser: 16 st.

Kostnad Investering: Investeringen beräknas uppgå till 4,1 miljoner kronor.

Återbetalningstid Investering: 14–15 år.

Antal år till Positiv Resultatpåverkan: 5–6 år.

Övrigt: Om vi inte bygger om Göteborgsvägen under innevarande år kan den på sikt byggas om och ut, till mer permanenta lokaler som skulle kunna knyta an till ett nytt kommunhus. Det finns även möjlighet att hyra ut lokalerna och generera intäkter för att förbättra ekonomin.

Stationsvägen:

Ägare: Extern hyresvärd.

Antal Platser: 16 st.

Kostnad Investering: -

Återbetalningstid Investering: Ej tillämplig.

Antal år till Positiv Resultatpåverkan: Ej tillämplig.

Övrigt: Stationsvägen är redo för omedelbar inflyttning och lokalerna är i gott skick; bättre än Göteborgsvägen 19 och Hembygdsvägen förväntas vara efter ombyggnation. Indikationen är att vi har möjlighet att tillträda fastigheten några månader innan årsskiftet, vilket hade gjort flytten smidig. Värme och el ingår, vilket förbättrar de ekonomiska förutsättningarna. Hyran är preliminär men kan förväntas öka något till följd av tillgänglighetsanpassningar.

Slutsats och Rekommendation:

Det är tydligt att varje alternativ kommer med sina egna fördelar och utmaningar. Valet bör grundas på en helhetsbedömning som tar hänsyn till faktorer som investeringskostnader, återbetalningstid, potentiell intäktsgenerering och möjlighet till användning för andra ändamål. Stationsvägen framstår som ett attraktivt alternativ med tanke på dess omedelbara tillgänglighet och potential för att nyttja de andra fastigheterna på annat sätt samt möjlighet att teckna ett avtal som är mer gynnsamt än tidigare externa avtal för kontorsplatser. Vilket alternativ som än väljs kommer kräva att enheterna som ska sitta där samsas och är flexibla - om inriktningen blir att endast tillskapa kontorsplatser i en av fastigheterna. Vilket alternativ som än beslutas kommer innebära en kraftig besparing jämfört med nuläget.

Bilaga 1, alternativt nyttjande av Hembygdsvägen:

En sammanställning av fastigheten på Hembygdsvägen 5 och nyttan den kan ge kommunen, förutsatt att den inte byggs om och nyttjas som kontor:

Daglig verksamhet använder redan delar av fastigheten för återbruk och centrallager. Eftersom det inte finns någon annan lämplig lokal för dem att vara i och ventilationen planeras att byggas ut för deras behov, är det lämpligt att fortsätta nyttja del av fastigheten till deras verksamhet.

IT-enheten kan också fortsätta att använda lokalen för sina kontor och verksamhet.

Det efterfrågas även från Teknik- och serviceförvaltningen (TSF) att använda fastigheten som lager för maskiner och material. Detta lyftes redan i 2023 års Lokalresursplan och hade inneburit ekonomiska vinster genom att förlänga livslängden på utrustningen. De platser där utrustningen förvaras idag är hade blivit luftigare, trevligare och eventuellt inneburit verksamhetsvinster. Exempel på vad TSF hade velat förvara i fastigheten på Hembygdsvägen följer:

- Kommunala möbler och övriga inventarier
- Fastighetsförnödenheter så som släpkärror, maskiner mm.
- Parkmaskiner så som gräsklippare, lövblåsar och diverse säsongsmaterial
- VA/Gata/Krisberedskap-förnödenheter, exempelvis nödvattentankar och förbrukningsmaterial
- Krisberedskap för måltidsverksamheten

I detta fall önskas att det tas upp en port i fasad mot väster så slipper man köra genom IT,s lokaler och minimera störande moment för de som redan nyttjar lokalen. Planer har funnits att bygga något slags förråd på Råssa men vid denna lösning så krävs det inte just nu och innebär alltså ytterligare en ekonomisk vinst.

Bilaga 2, Ekonomisk jämförelse (gulmarkerat brytpunkter):

Avskrivningstid 15 år									
Göteborgsvägen					Hembygdsvägen				
4 100 000 kr					4 890 000 kr				
Stationsv.	Kostnad investering + ränta	Resultatpåverkan (endast avsk+ränta)			Stationsv.	Kostnad investering + ränta	Resultatpåverkan (endast avsk+ränta)		
År 1	330 000	4 202 500	-3 872 500	375 833	År 1	330 000	5 012 250	-4 682 250	476 000
År 2	336 600	95 667	-3 631 567	369 000	År 2	336 600	114 100	-3 799 750	440 100
År 3	343 332	88 833	-3 377 068	362 167	År 3	343 332	105 950	-4 222 368	431 950
År 4	350 199	82 000	-3 108 869	355 333	År 4	350 199	97 800	-3 969 969	423 800
År 5	357 203	75 167	-2 826 833	348 500	År 5	357 203	89 650	-3 702 417	415 650
År 6	364 347	68 333	-2 530 820	341 667	År 6	364 347	81 500	-3 419 570	407 500
År 7	371 634	61 500	-2 220 686	334 833	År 7	371 634	73 350	-3 121 286	399 350
År 8	379 066	54 667	-1 896 287	328 000	År 8	379 066	65 200	-2 807 420	391 200
År 9	386 648	47 833	-1 557 473	321 167	År 9	386 648	57 050	-2 477 823	383 050
År 10	394 381	41 000	-1 204 092	314 333	År 10	394 381	48 900	-2 132 342	374 900
År 11	402 268	34 167	-835 991	307 500	År 11	402 268	40 750	-1 770 824	366 750
År 12	410 314	27 333	-453 010	300 667	År 12	410 314	32 600	-1 393 110	358 600
År 13	418 520	20 500	-54 991	293 833	År 13	418 520	24 450	-999 041	350 450
År 14	426 890	13 667	358 233	287 000	År 14	426 890	16 300	-588 450	342 300
År 15	435 428	6 833	786 828	280 167	År 15	435 428	8 150	-161 172	334 150
År 16	444 137	0	1 230 964	0	År 16	444 137	0	282 964	0
					År 17	453 019	0	735 983	0
					År 18	462 080	0	1 198 063	0
					År 19	471 321	0	1 669 384	0
Antal år för att räkna hem investeringen					Antal år för att räkna hem investeringen				
Antal år för positiv resultatpåverkan					Antal år för positiv resultatpåverkan				
El och VA ingår för Stationsvägen - beräknat till 24kk/år ² .									
Tas hänsyn till detta innebär det 1-1,5 års fördröjning innan positiv resultatpåverkan och investeringen är återbetalad.									
Hyran för Stationsvägen kommer sannolikt öka för att täcka kostnaden för tillgänglighetsanpassningar. Väntar på svar.									