



Kommunstyrelsen  
Bollebygds kommun  
517 83 Bollebygd

## Beträffande hyresavtal för Bollegården, Bollebygd Flässjum 3:86.

Bollebo styrelse yrkar att hyresavtalet mellan Stiftelsen Bollebygd hyresbostäder och Bollebygd kommun omförhandlas så att Bollebo får täckning för kostnaderna för Bollegården.

Den hyra som Bollebygds kommun betalar för Bollegården täcker idag inte den självkostnad som Bollebo har för äldreboendet. Följden av att Bollebygds kommun inte betalar för de kostnader Bollebo har för Bollegården är att våra bostadshyresgäster subventionerar kommunens äldreboende. Ytterligare en följd är minskat underhåll för att hålla ned kostnaderna.

Efter om- och tillbyggnation av Bollegården upprättades ett nytt hyresavtal den 1 januari 2011. Avtalet utformades som ett självkostnadsavtal där de flesta utgifter avräknas mot verklig kostnad. Avsikten med utformningen var att inte någon av parterna skulle ha ekonomisk vinning av avtalet.

De senaste åren har avtalet inte längre täckt de kostnaderna som Bollebo har för fastigheten. Sedan 2019 har Bollebo fört en förhandling med Bollebygds kommun om att förändra avtalet och upprätta ett affärsmässigt avtal. Olika förslag har lagts fram utan att parterna kommit överens. I nuläget finns inga nya förslag till avtal, och en överenskommelse är därmed inte möjlig. Stiftelsens styrelse tillskriver därför kommunstyrelsen i ärendet för att informera om avtalet och om möjligt kunna få till en förändring.

I nuvarande avtal avräknas fjärrvärme, vatten, el samt kapitalkostnader årligen mot faktisk kostnad. Kapitalkostnaderna beräknas på det bokförda värdet för fastigheten som hela tiden blir lägre, vilket innebär att hyran fortsätter att minska varje år. Som stiftelse har Bollebo inte möjlighet att skriva upp det bokförda värdet för fastigheter, även om värdet på fastigheten ökar i verkligheten.

Underhållskostnaden är avtalad till 100 kronor per m<sup>2</sup> och år kommer att vara så till avtalets slut 2036. Faktisk kostnad för underhåll avräknas inte årligen utan över- eller underskott ska föras vidare till nästkommande år

Vidare finns vissa kostnader som från avtalsstarten beräknades till 1 800 000 kronor per år som årligen ska justeras med förändringarna i konsumentprisindex (KPI). Dessa kostnader avser renhållning, reparationer, försäkring, skötsel samt OH-kostnader.

Vid årlig uppföljning av Bollebos kostnader och intäkter för uthyrning av Bollegården till kommunen kan konstateras att nettoavisering av fjärrvärme, vatten, el samt kapitalkostnader ger ett nollresultat för Bollebo på det sätt hyreskontraktet avser.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "J. J.", is located in the bottom right corner of the page.

Beträffande underhållsposten som varit fast till 100 kronor per m<sup>2</sup> kan vi nu konstatera att denna del av hyran inte täcker det underhåll som utförts, kostnaden för underhåll kommer dessutom att öka i takt med att byggnaden åldras. Vid användning av REPABFAKTA 2019 indikerar denna att underhållskostnad för denna typ av fastighet med nuvarande byggnads användning har en årskostnad för underhåll på 206 kronor per m<sup>2</sup> och år i 2019 års hyresnivå. Att underhållskostnaden ska vara en fast ersättning under avtalsperioden som är 25 år är inte rimligt. Om underhåll enligt plan utförs kommer kommunen vid avtalets utgång 2036 att ha en skuld till Bollebo på cirka 23 miljoner kronor.

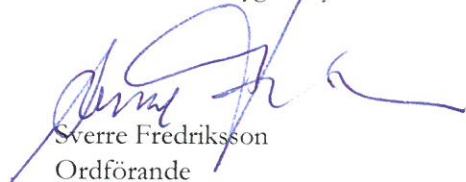
När det gäller de kostnader som indexregleras kan vi också konstatera att indexeringen med KPI inte alls legat i paritet med de verkliga kostnadsökningar som varit för renhållning, reparationer, försäkring, skötsel samt OH-kostnader. Den indexuppräknade årskostnaden för dessa delar av hyran är för 2022, 2 034 063 kronor. Verklig kostnad för 2022 är budgeterad till 2 997 512 kronor.

Sammantaget ger detta effekten att Bollebo inte får täckning ens för självkostnad vid uthyrning av Bollegården. Prognosen visar på ett underskott på -969 000 kr för 2022.

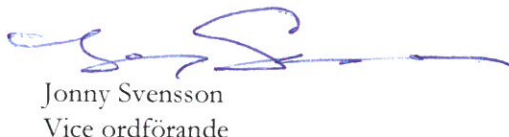
För att även i fortsättningen kunna underhålla äldreboendet, och för att inte Bollebos bostadshyresgäster ska behöva subventionera Bollegårdens hyra, önskar Stiftelsens styrelse en dialog med kommunstyrelsen om hyresavtalet.

Bollebygd. 2022-10-27 .....

Stiftelsen Bollebygds Hyresbostäder



Sverre Fredriksson  
Ordförande



Jonny Svensson  
Vice ordförande