

Bostadsstiftelsen Hyltebostäder

2022-04-28

1 (2)

Plats och tid Storgatan 1, 09:00 – 09:20

Beslutande
Lars Sundberg (S)
Fredrik Engberg (L)
Ray Alexén (SD)
Håkan Bengtsson (C)
Ronny Löfquist (S)

Övriga deltagare

Tobias Tillkvist (M)
Charlotta Lindahl, verkställande direktör
Linda Klawitter, fastighetschef
Kristine Bengtsson, ekonomiansvarig
Nouha Alessa, administratörUtses att justera Ray Alexén (SD)
Justeringens tid
och plats

Underskrift Sekreterare



Nouha Alessa

Paragrafer § 23 - 23

Ordförande



Lars Sundberg

Justerande



Ray Alexén

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ Bostadsstiftelsen Hyltebostäder

Sammanträdesdatum 2022-04-28

Datum för anslags
uppsättandeDatum för anslags
nedtagandeFörvaringsplats för
protokollet

Underskrift

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

§ 23 hb

Anbud kring byggnationen av korttidsboendet

Styrelsen beslutar att:

- Föreslå KS att föreslå KF att bevilja Hyltebostäders styrelse att anta anbud för att slutföra och färdigställa byggnationen av korttidsboendet genom en utökad budget om 7 215 tkr.
- Punkten ska vara direktjusterat.



Styrelsen
Hyltebostäder

Utökande av budget för färdigställande av nybyggnad korttidsboende på Bäckgatan i Hyltebruk

Bakgrund

Nuvarande lokaler som omsorgsnämnden (ON) förhyr är inte optimala för verksamheten. ON tog fram en programhandling utifrån den har handlingar tagits fram för att handla upp en utförande entreprenad och uppföra ett nybyggt korttidsboende.

2018-02-07 §16 hb, beslutades av styrelsen att föreslå KF att ge bifall till en investering om 12 mkr exkl moms för att uppföra ett korttidsboende under förutsättning att ett hyresavtal tecknades mellan Hylte kommun och Hyltebostäder.

2018-03-15 §32 tillstyrkte KF byggnation av korttidsboende.

2018-10-09 Tecknades hyresavtal för lokal avseende korttidsboende. Hyran beräknades att kosta 2190:-/kvm och år samt en driftskostnad om 720:-/kvm och år. Slutgiltigt hyra beräknas i samband med inflyttning i lokalerna. Avtalet gäller i 20 år och efter det förlängs det med ett år i taget och 9 månaders uppsägning.

Våren 2021 informerades styrelsen om att projektet kommer att fördyras då det visade sig att mer rivningsrester än vad som uppskattats fanns i marken. Detta medförde en fördyrande kostnad men även en försening av projektet eftersom det krävdes mer omfattande markarbete, det behövdes även en förändring av byggnaden då den ändrades från en sutterängbyggnad till ett enplanshus. Styrelsen uttryckte då att dessa merkostnader inte ska belasta omsorgsnämndens hyra eftersom det är en åtgärd efter den gamla rivningen av hyreshusen som revs på 90-talet.

2018-10-10 §22 hb beslutades att korttidsboende skulle byggas till en kostnad om 15,6 mkr inkl moms (12,5 mkr exkl moms)

2018-11-28 §24 hb beslutades om en investeringsbudget på 15,6 mkr för korttidsboendet

Ansökan om att få dra av momsen har sedan beviljats varför samtliga kostnader redovisas exkl moms

Nedan följer en uppställning över ekonomin i projekt "Nybyggnad korttidsboende". Alla siffror är exklusive moms där inget annat anges.

Kostnader i projektet

Budget	12 000 000 kr
Projektering	2 258 468 kr
Antaget anbud inkl option	11 358 000 kr
Betalt enligt betalplan	7 534 000 kr
Styr och regler	100 000 kr
ÄTA kostnader	3 194 821 kr
Betalda ÄTA	2 974 545 kr
Projektledning	151 253 kr
Betalt juridiskt ombud	93 900 kr
Övriga kostnader	574 219 kr
Totalt förbrukat	13 686 385 kr

Tvist

Sedan sommaren 2021 har flertalet brev skickats till Partner Entreprenads ombud. Till en början med uppmaning om att redovisa markkostnader enligt anbudsformuläret samt redovisa varför fakturor uppkommit under den tid som överenskommelse om stillastående slutits.

Hyltebostäder har genom sitt juridiska ombud påtalat att kostnader som Partner Entreprenad tagit upp som ÄTA istället ska ligga på anbudssumman.

Enligt Hyltebostäder är ÄTA-kostnaderna härrörande mark 905 703 kr resterande fakturerade kostnader om 1 235 327 kr ska enligt bedömning tillhöra åtgärder som ingår i det fasta priset för anbudet Bilaga anbudsformulär

I september 2021 uppdagades att plattan var 11 kvm mindre än vad som beskrivs i ritningsunderlaget och i skrivning till Partner ställdes ytterligare krav på skadestånd pga detta samt prisavdrag för minskade hyresintäkter. I november 2021 krävde Hyltebostäder förseningsvite med start från v. 1 2022.

Det finns tre st bestridna fakturor till ett värde av 220 276 kr som Hyltebostäder har krävt redogörelse av från Partner entreprenad. Fakturorna är utställda för utfört arbete under den tid som företaget har fått betalt för stillastående kostnader.

Fördyrande kostnader:

ÄTA stillastående, som har accepterat är kostnader för stillastående pga tjäle i marken med 833 515 kr.

ÄTA Mark, Hyltebostäder har accepterat kostnader för 2 141 030 kr men här råder en tvist och Hyltebostäder anser att kostnaderna ska justeras för ÄTA Mark till 905 703 kr. Resterande belopp (1 235 327 kr) ska enligt vår bedömning tillhöra anbudssumman.

Hyltebostäder meddelade styrelsen 2 februari 2021 att det skulle bli tillkommande kostnader för markarbetena pga att de gamla fastigheterna låg kvar i marken. Dessa kostnader ska inte drabba kommande hyresgäster.

Kostnader pga felbyggnation och hävning, 423 037 kr hittills. Hyltebostäder har via det juridiska ombudet krävt kompensation för dessa och för kommande kostnader.

Förnyad konkurrensutsättning:

Kenneths Bygg AB har lämnat anbud för färdigställande av korttidsboendet: 8500 tkr ex moms.

Behov av tilläggsanslag:	
Antaget anbud inkl option	11 358 000 kr
Betalt enligt betalplan	7 534 000 kr
Kvar av projekt budget	3 824 000 kr
Budget:	
Budget	12 000 000 kr
Totalt förbrukat	13 686 385 kr
Överskridit	1 686 385 kr
Förnyad konkurrensutsättning:	
Anbud Kenneths Bygg	8 500 000 kr
+ 10 % för oförutsedda kostnader	850 000 kr
Totalt	9 350 000 kr
Tilläggsanslag:	
Kvar av projekt budget	3 824 000 kr
Överskriden budget	1 686 385 kr
Förnyad konkurrensutsättning	9 350 000 kr
Begärt tilläggsanslag avrundat	7 215 000 kr

Ekonomisk analys

För att finansiera den ökade kostnaden för projektet är bedömning att egna medel ska användas.

2022-04-13 är ingående saldo 28 mkr på stiftelsen konto. Inga lån har upptagits för stambyte och renovering av Smedjevägen, förbrukade medel per den 2022-04-13 är 4,8 mkr.

Över tid innehåller stiftelsens kassa 20-30 mkr. Nyttjas medlen i kassan för färdigställande av projektet sjunker värdet i kassan till mellan 11-21 mkr.

Som en försäkring finns en checkkredit på 10 mkr. Bedömningen är att checkkrediten inte behöver nyttjas även om färdigställandet bekostas med egna medel.

