Flytt av Rissne vårdcentral och barnavårdscentral till ny lokal i Rissne centrum

Ärendebeskrivning

Nuvarande lokal för Rissne vårdcentral (VC) och barnavårdscentral (BVC) i Rissne centrum ska rivas, med hyresavtal 1455-5004-01. VC och BVC har erbjudits en ersättningslokal i en fastighet tvärs över gatan i Rissne centrum.

Bakgrund

Nuvarande lokal i Rissne centrum är i dåligt skick och skall rivas. Ny tunnelbaneuppgång och nya bostadsfastigheter skall byggas i området. Rissne VC har huvudkontraktet. BVC använder en del av ytan (fast fördelningskostnad till VC) och en privat ägare för barnmorskemottagning (BMM) hyr en annan del av ytan.
Den lokal VC och BVC ska flytta till ligger tvärs över gatan. VC får kontrakt på plan 3 och BVC på plan 7. BVC kommer fortsatt att samarbeta med den privatägda BMM vilket innebär att BMM hyr yta av BVC.

Hyresavtalet blir ett 10 årigt avtal där investeringarna är en del av bashyran, anpassningarna är till en fast kostnad och inbakad i hyran.

VC Nuvarande		**VC Kommande**	
Yta kvm	1486 (totalt)	Yta kvm	929
Kostnad kr/kvm/år	1211	Kostnad kr/kvm/år	2410
BVC Nuvarande		**BVC Kommande**	
Yta kvm	297 Varav BMM har 42	Yta kvm	297 Varav ca 40 % till BMM
Kostnad kr/kvm/år	1211	Kostnad kr/kvm/år	2410

Befolkningsstatistik 0-100 år visar en ökning av befolkningen i Rissne.
Hyreskostnaden bedöms med listningsökning och effektiva arbetssätt kunna finansieras.

		År 2020	2028	Total ökning
Rissne	Norra Rissne	3808	4143	335
Rissne	Rissne norra arbetsområde	140	140	0
Rissne	Rissne södra arbetsområde	308	678	370
Rissne	Södra Rissne	4236	5029	794

Förvaltningens motivering till förslaget

Förvaltningen för Stockholms läns sjukvårdsområde (SLSO) föreslår att Rissne VC och BVC flyttar till nya, föreslagna ersättningslokaler i Rissne.

Vårdcentralens totala yta minskar något, vilket beror på yt-optimering med mindre korridor- och biyta. Nya och mer effektiva arbetssätt, som redan till stor del implementeras, beräknas öka den totala produktionsvolymen.

Konsekvenser för patienter och personal
De nya lokalerna är belägna vid Rissne Torg med goda allmänna kommunikationer. De befintliga lokalerna är inom kort gångavstånd till de nya föreslagna lokalerna och förvaltningen bedömer att flytten inte kommer att innebära några svårigheter för patienterna att hitta till de nya lokalerna.

De nya lokalerna blir relativt lika dem verksamheterna har i dag förutom att korridoryta försvinner och därmed blir de nya lokalerna mer yt-effektiva. Skillnaden blir att VC och BVC separeras till olika våningsplan, VC till plan 3 och BVC (inklusive den privatägda BMM) till plan 7. Verksamheten bedömer att detta inte får några negativa konsekvenser för varken patienter eller personalen.

Ekonomiska konsekvenser
Hyresavtalet blir ett 10 årigt avtal där investeringarna är en del av bashyran, anpassningarna är till en fast kostnad och inbakad i hyran.
Det ingår ingen reception i vårdcentralens lokaler, den skall upphandlas.
Se bifogade dokument, ekonomisk kalkyl för VC resp. för BVC.

Kostnaderna per år kommer att öka med ca:440 000 tkr per år för VC och med ca:214 000 tkr för BVC i och med flytten. Dessutom tillkommer fastighetsskatt. Det behöver göras investeringar i ny reception, möbler och brandskydd. Eftersom ytan minskat kommer kostnader för städning och el att minska.

De ökade kostnaderna har redan i dagsläget balanserats genom att åtgärder för att öka listningen har genomförts då man trodde flytten skulle blivit av redan 2020. Det är en kalkylering på en mkt marginell listningsökning; 40 patienter första året och sen 6 patienter/år.

Miljökonsekvenser
Förslaget bedöms inte medföra några negativa miljöeffekter jämfört med i dag.

Förslag till beslut
Nämnden för Stockholms läns sjukvårdsområde föreslås besluta

att Rissne vårdcentral och barnavårdscentral flyttar till ny, föreslagen lokal i Rissne centrum,

att uppdra åt sjukvårdsdirektören att genomföra ovanstående.

Mikael Ohrling
Sjukvårdsdirektör

Suzana Björnstedt Buhovac
Närsjukvårdschef Primärvård

Kalkyl för:	Enhet: Rissne vårdcentral
Brandgula celler: Fylls i av hyresförhandlaren	
Gula celler: Fylls i av ekonom/verksamhetschef	

Kvarstår att finansiera:	0

Kontraktets totala värde:	

Grunduppgifter:	Ny lokal	Befintlig lokal
Yta		
Sammanlagd yta	**929 m²**	**1 189 m²**
Hyra/kvm	2 410 kr	1 211 kr
Kontraktstid	10 år	

Nyckeltal:	
Indexuppräkning	2,00%
El/m²	32 kr
Städ/m²	242 kr
Sopor/m²	16 kr

Investeringar:	Med ränta	Utan ränta	*Avskrivningar*	
Ombyggnad	ingår i hyran		Investering	ingår i hyran
Lås och larm	ingår nedan		Ränta	
Inventarier	ingår nedan		Antal år	
			Kapitaltjänstkost	-
SUMMA	**Tillkommer**	**0**		

År	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Summa	Kommentar
Kostnader för ny lokal / förlängning											0	
Hyra	2 238 890	2 283 668	2 329 341	2 375 928	2 423 447	2 471 915	2 521 354	2 571 781	2 623 216	2 675 681	24 515 221	
Indexuppräkning kr		44 778	45 673	46 587	47 519	48 469	49 438	50 427	51 436	52 464	436 791	
Hyresrabatt											0	
Fastighetsskatt	76 111	76 111	76 111	76 111	76 111	76 111	76 111	76 111	76 111	76 111	761 110	
Elkostnad, eget abonnemang	30 007	30 607	31 219	31 843	32 480	33 130	33 792	34 468	35 158	35 861	328 565	
Städ	225 097	229 599	234 191	238 874	243 652	248 525	253 495	258 565	263 737	269 011	2 464 746	
Sopor	15 050	15 351	15 658	15 971	16 290	16 616	16 949	17 287	17 633	17 986	164 791	
Ombyggnadskostnad (avskrivning)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Reception/möbler/vitvarur mm.	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	300 000	
Brand lås	35 000	35 000	35 000	35 000	35 000	35 000	35 000	35 000	35 000	35 000	350 000	
Eventuella övriga driftskostnader											0	
Summa kostnader ny lokal	**2 650 154**	**2 700 335**	**2 751 520**	**2 803 728**	**2 856 980**	**2 911 297**	**2 966 701**	**3 023 213**	**3 080 855**	**3 139 650**	**28 884 433**	
Kostnader för befintlig lokal												
Hyra	1 550 000	1 581 000	1 612 620	1 644 872	1 677 770	1 711 325	1 745 552	1 780 463	1 816 072	1 852 393	16 972 068	
Indexuppräkning kr	31 000	31 620	32 252	32 897	33 555	34 227	34 911	35 609	36 321	37 048	339 441	
Hyresrabatt											0	
Fastighetsskatt											0	
Elkostnad	38 405	39 173	39 956	40 755	41 570	42 402	43 250	44 115	44 997	45 897	420 521	
Städ	288 095	293 857	299 734	305 728	311 843	318 080	324 441	330 930	337 549	344 300	3 154 557	
Sopor	19 262	19 647	20 040	20 441	20 850	21 267	21 692	22 126	22 568	23 020	210 911	
Ombyggnadskostnad (avskrivning)											0	
Summa kostnader befintlig lokal	**1 926 761**	**1 965 296**	**2 004 602**	**2 044 694**	**2 085 588**	**2 127 300**	**2 169 846**	**2 213 243**	**2 257 508**	**2 302 658**	**21 097 498**	
Kostnadsökning vid flytt	**723 393**	**735 039**	**746 917**	**759 033**	**771 392**	**783 997**	**796 855**	**809 970**	**823 347**	**836 992**	**7 786 935**	
Åtgärder för att finansiera kostnadsökningen *-Fylls i av ekonom och verksamhetschef* **Volymförändringar (besök/listade/inskrivna)**												
Ex 1: Listade ökar 500	80 785	90 918	101 255	111 798	122 551	133 520	144 708	156 120	167 760	179 633	1 289 049	Listning ökar med 40 patiener under första år (2022) och därefter 6 patienter varje år.
Ex 2: Inskrivna BVC ökar +100											0	
Ex 3: Läkarbesök + 1000												
Kostnadsminskningar												
Ex 1: Minskning personal 1											0	
Ex 2: Minskning personal 2											0	
Ex 3: Övrigt (städ, el, sopor)	75 608	77 120	78 663	80 236	81 841	83 477	85 147	86 850	88 587	90 359	827 887	Pga mindre ytan i den nya lokalen.
Övriga besparingar												
Ex 1: Med service											0	
Ex 2: Övrigt	567 000	567 000	567 000	567 000	567 000	567 000	567 000	567 000	567 000	567 000	5 670 000	Åtgärder gjort redan under år 2020 utifrån dåvarande preliminär flytt datum (Investeringsbudget)
Summa åtgärder för finansiering	**723 393**	**735 039**	**746 917**	**759 033**	**771 392**	**783 997**	**796 855**	**809 970**	**823 347**	**836 992**	**7 786 935**	
Kvarstår ofinansierat	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	

Kalkyl för:	**Enhet: Rissne BVC+BMM**		**Kvarstår att finansiera:**	**0**		**Kontraktets totala värde:**						
Brandgula celler: Fylls i av hyresförhandlaren												
Gula celler: Fylls i av ekonom/verksamhetschef												

Grunduppgifter:	**Ny lokal**	**Befintlig lokal**
Yta	297 m²	
Sammanlagd yta	**297 m²**	**297 m²**
Hyra/kvm	2 410 kr	1 211 kr
Kontraktstid	10 år	

Nyckeltal:	
Indexupp-räkning	2,00%
El/m²	32 kr
Städ/m²	242 kr
Sopor/m²	16 kr

0 m²

Invest-eringar:	**Med ränta**	**Utan ränta**	***Avskrivningar***	
Ombyggnad			Investering	
Lås och larm	Kostnad för Lås och Larm tillkommer	200 000	Ränta	
Inventarier	disk tillkommer		Antal år	
			Kapitaltjänstkostn	-
SUMMA	**Tillkommer**	**200 000**		

	1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	**10**		
År	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**Summa**	**Kommentar**
Kostnader för ny lokal / förlängning											0	
Hyra	715 770	730 085	744 687	759 580	774 772	790 268	806 074	822 195	838 639	855 412	7 837 482	
Indexuppräkning kr		14 602	14 894	15 192	15 495	15 805	16 121	16 444	16 773	17 108	142 434	
Hyresrabatt											0	
Fastighetsskatt	24 217	24 217	24 217	24 217	24 217	24 217	24 217	24 217	24 217	24 217	242 170	
Elkostnad, eget abonnemang		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Städ	71 963	73 402	74 870	76 368	77 895	79 453	81 042	82 663	84 316	86 003	787 976	
Sopor	4 811	4 908	5 006	5 106	5 208	5 312	5 418	5 527	5 637	5 750	52 683	
Ombyggnadskostnad (avskrivning)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Eventuella övriga driftskostnader (larm lås ochbrands	50 000	50 000	50 000	50 000							200 000	Kostnader för lås, larm brandskydd
Summa kostnader ny lokal	**866 762**	**897 214**	**913 674**	**930 462**	**897 588**	**915 056**	**932 873**	**951 046**	**969 582**	**988 490**	**9 262 746**	
Kostnader för befintlig lokal												
Hyra	375 044	375 044	375 044	375 044	375 044	375 044	375 044	375 044	375 044	375 044	3 750 440	
Indexuppräkning kr	7 501	7 501	7 501	7 501	7 501	7 501	7 501	7 501	7 501	7 501	75 009	
Hyresrabatt											0	
Fastighetsskatt											0	
Elkostnad	9 593	9 785	9 981	10 180	10 384	10 592	10 803	11 019	11 240	11 465	105 042	
Städ	71 963	73 402	74 870	76 368	77 895	79 453	81 042	82 663	84 316	86 003	787 976	
Sopor	4 811	4 908	5 006	5 106	5 208	5 312	5 418	5 527	5 637	5 750	52 683	
Ombyggnadskostnad (avskrivning)											0	
Summa kostnader befintlig lokal	**461 412**	**463 139**	**464 901**	**466 698**	**468 531**	**470 401**	**472 308**	**474 253**	**476 237**	**478 261**	**4 696 141**	
Kostnadsökning vid flytt	**405 350**	**434 075**	**448 773**	**463 764**	**429 057**	**444 655**	**460 565**	**476 792**	**493 345**	**510 229**	**4 566 604**	
Åtgärder för att finansiera kostnadsökningen *-Fylls i av ekonom och verksamhetschef* **Volymförändringar (besök/listade/inskrivna)**												
Ex 1: Listade ökar 500											0	
Ex 2: Inskrivna BVC ökar 10 på 10 år	17 345	32 536	39 919	47 448	30 129	37 964	45 956	54 106	62 421	70 898	438 721	Listning 0 åringar ökar 4 förstaåret och 10 sistaåret
Ex 3: all besök (Första Hembesök- Epds) per år											0	
Kostnadsminskningar												
Ex 1: Minskning personal 1											0	
Ex 2: Minskning personal 2											0	
Ex 3: Övrigt ska betalas av BMM	388 005	401 539	408 855	416 316	398 928	406 691	414 610	422 687	430 925	439 331	4 127 887	Hyra externa BMM
Övriga besparingar												
Ex 1: Med service											0	
Ex 2: Övrigt											0	
Summa åtgärder för finansiering	**405 350**	**434 075**	**448 773**	**463 764**	**429 057**	**444 655**	**460 566**	**476 793**	**493 345**	**510 229**	**4 566 605**	
Kvarstår ofinansierat	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	