



Socialnämnden
Hylte kommun

Modernisering av äldreboendet i Unnaryd

1. Bakgrund

Socialnämnden beslutade 2004-10-19 § 149 att föreslå fullmäktige att

- Ompröva sitt beslut om fyra särskilda boenden i Torup, Hyltebruk, Unnaryd och Långayd
- Avsätta 12 Mkr i budget 2006 samt 20 Mkr i budget 2007 för byggnation av 32 platser inom särskilt boende i Unnaryd
- Avveckla särskilda boendet i Långaryd under 2007

KSAu beslöt 2004-11-23 att

- Ärendet återremitteras till socialnämnden för komplettering av underlaget avseende dels nuvarande kostnadsläge och dels en jämförande kalkyl för de föreslagna alternativen
- Ärendet återremitteras till tekniska nämnden för beräkning av rivningskostnaden för sjukhemmet i Unnaryd samt beräkning av de föreslagna byggalternativen där även kök, matsal och terapilokaler beaktas

En särskild arbetsgrupp med representanter från både socialförvaltning och kommunledningsförvaltning har arbetat fram ett omfattande siffermaterial som förvaltningschefen sedan har sammanställt och bearbetat på uppdrag av socialnämndens arbetsutskott. Tekniska förvaltningen har biträtt med sin kompetens inom nybyggnation och fastighetsdrift. Resultatet är denna utredning.

2. Allmänna förutsättningar

Fullmäktige har 2004-06-23 beslutat att antalet platser inom särskilt boende ska minskas från 166 till 151 genom nedläggning av Unnegården (15 pl). På nya Malmagården har inflyttning av 32 platser skett och Skogsbacken (32 pl) är stängd. Efter dessa förändringar ser fördelningen mellan enheterna ut enligt nedan:

Malmagården	75 (varav 8 demens)
Sjölunda	42 (varav 22 demens)
Höstro	16
<u>Unnaryds sjukhem</u>	<u>18</u>
Summa platser:	151 (varav 30 demens)

Samtliga enheter anses uppfylla alla krav som myndigheter, vårdtagare och personal kan ställa på anläggningarna *utom* vad gäller Unnaryds sjukhem som behöver moderniseras. Bristerna gällande sjukhemmet gäller främst förekomsten av dubbelrum för vårdtagarna och arbetsmiljön för de anställda. Huvuddelen av felen/bristerna inom sjukhemmet finns förtecknade i bilaga 1.

3. Ekonomiska förutsättningar

Alla siffror utgör 2004 års kostnadsnivå (bokslut) och nuvarande ränteläge. Avskrivningstid för byggnader är 33 år. Som bas för alla driftkalkyler har valts Sjölunda därför att den enheten har varit i kontinuerlig drift under hela 2004 utan några stora störningar i form av ombyggnader, EU-projekt, nedläggningar, omflyttningar *eller problem med att kostnader kan ha förts på fel enhet*. Bokslutsiffror för Sjölunda har i viss mån justerats för att bli helt rättvisande och varför/hur framgår av bilagorna längre fram i utredningen. För att räkna fram korrekta siffror för en tänkt anläggning om 16 eller 32 platser har arbetsgruppen därefter tagit hänsyn till att Sjölunda har demensplatser (förhöjd personaltäthet) samt några små justeringar för övrigt. Beräkningarna kan alltså inte följas i detalj men har kollats och dubbelkollats av föreståndare och ekonomer varför det inte finns någon som helst anledning för förvaltningschefen att ifrågasätta deras siffermaterial.

4. Olika alternativ för modernisering (alla förslagen innehåller 32 platser)

A. Höstro kvar. Befintligt sjukhem renoveras/moderniseras till 16 pl.

Totalt $16+16=32$ platser då enkelrum införs på sjukhemmet.

B. Höstro läggs ned. Nybyggnation av 32 platser i Unnaryd.

Sjukhemmet kan antingen vara kvar i drift om byggnationen sker på fri mark inom tomten eller rivs varvid krävs evakuering under c:a 1,5 år till Skogsbacken.

C. Höstro kvar. Nybyggnation av 16 pl i Unnaryd.

Sjukhemmet kan antingen vara kvar i drift om byggnationen sker på fri mark inom tomten eller rivs varvid krävs evakuering under c:a 1,5 år till Skogsbacken.

D. Höstro kvar. Nybyggnation av 16 pl intill Höstro.

Sjukhemmet i Unnaryd lämnas först när nybygget i Långaryd är klart.

Kommentarer: En fördjupad analys i samråd med tekniska kontoret visar att alt. A knappast är byggtekniskt möjligt och/eller inte är ekonomiskt realistiskt att genomföra. Ombyggnadskostnaden är m.a.o. i det närmaste omöjlig att beräkna. Fortsatt drift inom vård och omsorg riskerar också att bli onödigt dyr med tanke på huskroppens storlek (avsedd endast för 16 platser). *Alt A har därför ej kunnat kostnadsberäknas med den säkerhet som en seriös utredning kräver.*

5. Driftkostnader exkl. kapital och hyreskostnader

Beräknade driftkostnader per år exkl. kapital- och hyreskostnader för alt B, C och D framgår i detalj av bilagorna 2, 3 och 4 samt i sammandrag nedan:

Alt B, 32 nya platser i Unnaryd:	10,1 Mkr
Alt C, Höstro kvar + 16 nya pl i Unnaryd:	12,1 Mkr
Alt D, Höstro kvar + 16 nya platser intill Höstro:	10,1 Mkr

Kommentar: Arbetsgruppen konstaterar föga överraskande att två små enheter är väsentligt dyrare i drift än en sammanslagen enhet. Skillnaden blir ca 20 %. Vidare har arbetsgruppen inte tagit ställning till övriga samhällsekonomiska vinster med en placering i tätort med befintliga servicefunktioner contra en placering utanför tätort. Man menar att detta är politiska bedömningar. Med den förutsättningen blir därför driftkostnaderna lika stora i alt B och D.

6. Kapitalkostnader

Med kapitalkostnader i bilagorna menas den årliga kapitalkostanden för gjorda investeringar som inte hör till själva byggnaden, t. ex. olika typer av utrustning som används specifikt för äldreomsorgens verksamhet. Beloppen är därför relativt små och uppgår till följande belopp per år:

Alt B, 32 nya platser i Unnaryd:	64 tkr
Alt C, Höstro kvar + 16 nya pl i Unnaryd:	67 tkr
Alt D, Höstro kvar + 16 nya platser intill Höstro:	67 tkr

Kommentar: Skillnaderna är försumbara.

7. Investeringskostnader för byggnader

Nedanstående beräkningar baseras på det faktiska ytbehov som Sjölunda representerar nämligen 82,3 kvm per plats. Malmagården har 97 kvm per plats. Tekniska kontoret räknar schablonmässigt med en nybyggnadskostnad om 15 000 kr per kvm för en anläggning om 32 platser. För en "halv" byggnad om 16 platser kan merkostnaden uppskattas till 5 %.

Som framgår ovan under punkt 5 (driftkostnader) är det ointressant att fortsätta beräkningarna för alt C d.v.s. två enheter om 16 platser med 2 mils mellanrum. Investeringskostnaderna för alt. B resp. D blir:

$$\text{Alt B:} \quad 32 \text{ nya pl i Unnaryd} \times 82,3 \times 15\,000 = 39,5 \text{ Mkr}$$

$$\text{Alt D:} \quad 16 \text{ nya pl intill Höstro} \times 82,3 \times 15\,000 \times 1,05 = 20,7 \text{ Mkr}$$

Kommentarer: Lokaler för hemvården i Unnaryd/Långaryd måste samlokaliseras med något av alternativen d.v.s. hv-personalen kan i längden inte vara kvar på Unnegården. Både alternativ B och D kräver således tilläggsinvesteringar som torde vara kostnadsneutrala i de olika alternativen.

När det gäller terapilokaler och andra gemensamma funktioner (som tekniska kontoret ska beräkna kostnaderna för) kan socialförvaltningen konstatera att befintlig terapilokal på Höstro anses liten redan idag medan terapilokalen på sjukhemmet är betydligt större och kan fortsätta att användas om sjukhemmet inte ska rivas.

8. Hyressättning

Som framgår av bilaga 5 har arbetsgruppen kalkylerat med att en "halv" enhet har 50 % av driftkostnaden för en "hel" enhet om 32 platser. Man har även utgått ifrån att investeringen för en halv enhet utgör 50 %. Då blir kapitaltjänstkostnaderna för resp. investering i byggnader också 50 % vilket i sin tur medför att hyressättningen totalt utgör 50 % av "hel hyra".

Även om det är svårt att beräkna exakt är det uppenbart att driftkostnaderna för en stor nybyggd enhet i Unnaryd är lägre än för ny liten enhet ihop med äldre byggnad (Höstro) t.ex. energianvändning, underhåll/reparationer och effektivare ytanvändning (i en helt ny "hel" anläggning). En rimlig bedömning är en fördyring på 20 % av årskostnaden. En sådan korrigering i bilaga 5 av såväl kapitaltjänstkostnader som driftkostnader ger följande:

	<u>Kap-kostnad</u>	<u>Driftkostnad</u>	<u>Årshyra</u>
Alt. B 32 nya platser i Unnaryd:	2 093	764	2 857 tkr
Alt D 16 nya platser intill Höstro:	1 099*	458 **	1 557 tkr
Bef. hyra för Höstro:			<u>1 220 t</u>
			2 774 tkr

* 1 046 544 kr x 1,05

** 381 872 kr x 1,20

9. Totala driftkalkyler

En sammanställning av ovanstående punkter ger följande uttryckt i tkr:

	Alt. B 32 nya platser i Unnaryd	Alt D 16 nya platser intill Höstro
Drift äldreomsorg	10 117	10 117
Kap-tjänst	64	67
Hyra	2 857	2 774
Totalt:	13 038	12 958

Kommentarer: Skillnaden på c:a 0,6 % ligger inom felmarginalen. Alternativen kan därför anses beräkningsmässigt helt likvärdiga före värdering av samordningsvinster inom förvaltningen samt politisk värdering av samhällseffekterna. Socialförvaltningens tyngsta motiv för att förorda alt. B är att man *utan egentlig årlig merkostnad* då får 32 nya platser istället för 16 nya.

10. Samordnings- och samhällseffekter

För socialförvaltningen är det självklart att alt B, 32 nya platser i Unnaryd har många kostnadsmässiga fördelar när det gäller att samordna alla olika verksamheter som finns inom äldreomsorgen. Det är dock svårt att prissätta förvaltningens vinster. I ett vidare samhällsperspektiv finns ännu mer vinster med etablering av ett äldreboende i en tätort men förvaltningschefen avstår även från att värdera dessa i pengar.

Därför överläts åt socialnämnden att jämföra de olika alternativen genom politiska ställningstaganden.

11. Kommande behov inom äldre- och handkappomsorgen i Hylte kommun

Vid en omvärldsanalys finner socialförvaltningen att antalet platser (151) inom särskilt boende i Hylte kommun kan vara något för högt. Samtidigt brottas förvaltningen med ett besvärande ekonomiskt underskott redan under årets tre första månader. Underskottet kan till väsentlig del hänföras till särskilt boende. Det brådskar alltså med att förändra två små enheter till en större inom särskilt boende.

Samtidigt finns tydliga tecken på att Hylte kommun inom något år behöver ytterligare två gruppboendestäder inom LSS för att täcka de lagstadgade behov som har anmälts till förvaltningen. Ärendet bereds parallellt med budgetarbetet för år 2006.

12. Alternativa användningar av sjukhemmet i Unnaryd och Höstro

Vid en jämförelse av investeringarna för nyligen öppnad gruppboendestad på Solgatan ter sig Höstro kunna utgöra ett fullgott alternativ med rimliga kapitaltjänstkostnader.

Korttidshemmet (LSS) bör då också flyttas med till Höstro.

Alternativ användning av sjukhemmet i Unnaryd utreds f.n. av kommunledningskontoret varvid även ytterligare positiva samhällseffekter kan komma att redovisas.

13. Sammanfattande analys

- Det lönar sig inte att renovera sjukhemmet i Unnaryd för äldreomsorg
- Fel och brister inom sjukhemmet enligt bilaga 1, det prekära ekonomiska läget samt driftkalkylerna enligt punkt 5 ovan visar tydligt att *de två små enheterna Höstro och sjukhemmet i Unnaryd snarast måste ersättas med en enhet*
- Äldreomsorgens driftkostnader är i princip lika för en anläggning i Långaryd resp. Unnaryd
- Tar man hänsyn även till kapitaltjänstkostnader för tänkta investeringar, befintlig hyra för Höstro samt drift av resp. huskroppar blir det en liten försumbar skillnad (inom felmarginalen)
- Lokaler för hemvården i Unnaryd/Långaryd måste samlokaliseras med något av alternativen d.v.s. hv-personalen kan i längden inte vara kvar på Unnegården. Både alternativ B och D kräver således tilläggsinvesteringar som torde vara kostnadsneutrala i de olika alternativen.
- När det gäller terapilokaler och andra gemensamma funktioner (som tekniska kontoret ska beräkna kostnaderna för) kan socialförvaltningen konstatera att befintlig terapilokal på Höstro anses liten redan idag medan terapilokalen på sjukhemmet är betydligt större och kan fortsätta att användas om sjukhemmet inte ska rivas.
- Socialförvaltningens tyngsta motiv för att förorda nybyggnad av 32 platser i Unnaryd jämfört med tillbyggnad intill Höstro är att man *utan egentlig årlig merkostnad får 32 nya platser istället för 16 nya.*
- Därutöver tillkommer samordningsvinster för förvaltningens totala drift av äldreomsorgen genom en etablering i tätort men dessa vinster är svåra att beräkna
- Därtill kommer de samhällsekonomiska vinster som kan erhållas genom en etablering i Unnaryd. Dessa vinster är ännu svårare att beräkna och överläts för politiskt ställningstagande.
- Om äldreomsorgen lämnar Höstro kan socialförvaltningen tänka sig att använda byggnaden för framtida gruppboende samt korttidsboende inom LSS
- Om sjukhemmet inte rivs kan socialförvaltningen fortsätta att bedriva terapiverksamhet i del av byggnaden och på så sätt minska investeringsbehovet i Unnarydsalternativet

Förslag till beslut:

Socialnämnden överlämnar utredningen till KSAu som svar på deras uppdrag

Socialnämnden uppdrar åt förvaltningen att utreda om Höstro kan vara lämpligt för gruppboende samt korttidsboende inom LSS för redovisning samtidigt med kommande budgetförslag för år 2006

Socialnämnden vidhåller sina beslut 2004-10-19 § 149

Otidsenligt med dubbelrum, ohygieniskt med delad dusch och toa

Hög ljudnivå med den öppna planlösningen

Spol- och disk-desinfektorerna på Sjukhemmet är slitna och går lätt sönder. Lagas med jämna mellanrum.

Hörselslingan i matsalen fungerar inte tillfredsställande.

Förbindelsen till kyrkan (så att de boende kan lyssna på gudstjänster etc) fungerar inte. Den ungefärliga kostnaden för att åtgärda detta ligger på 10 000 kr.

En glastruta i stora entrén är lös.

Markiserna är sönder / fungerar dåligt.

Fasaden på trädelen är i dåligt skick och flagnar.

Lister på väggarna är sönder och hänger löst på diverse ställen.

Det immar igen mellan en av rutorna på matsalen. Skymmer sikten ut.

Problem med ventilationen

Det blir mycket varmt på sjukhemmet på somrarna.

Väggmattan har lossnat i spolo-rummet.

Unken doft i spolo-rummet.

SSK-expeditionen är för liten. Arbetsmiljön upplevs som dålig och även dålig ur sekretessynpunkt.

Larmsystemet är gammalt. Svårt att hitta reservdelar till det.

Sjukhemmet i Unnaryd upplevs allmänt slitigt och nedgången. På flera ställen är tapeterna trasiga och väggmattan hänger löst. Golvmattan har släppt på en del ställen.

Resultatet av ovanstående är att det är stora problem att rekrytera personal till sjukhemmet

Driftkalkyl särskilt boende Långaryd-Unnaryd

Bilaga 2

Alt. D Alt. C

Alt. B

	Långaryd			Unnaryd + Långaryd		Unnaryd
	Höstro (16 pl)	Nytt; (16 pl)	Summa	Nytt; (16 pl), Höstro kvar	Summa	Nytt; (32 pl)
Personalkostnader	5 811 000	3 898 000	9 709 000	5 811 000	11 622 000	9 709 000
Personalsociala kostnader	4 000	2 000	6 000	4 000	8 000	6 000
Vaktn.	35 000	25 000	60 000	35 000	70 000	60 000
Tvätt, fönsterputs	69 000	59 000	128 000	69 000	138 000	128 000
Hyra kopiator, bil	25 000	0	25 000	25 000	50 000	25 000
Bensin	12 000	-7 000	5 000	5 000	17 000	5 000
Förbrukningsmaterial	72 000	62 000	134 000	72 000	144 000	134 000
Tele data	20 000	5 000	25 000	20 000	40 000	25 000
Underhållning, larmkostnader	15 000	0	15 000	15 000	30 000	15 000
TV-licens	2 000	0	2 000	2 000	4 000	2 000
Övrigt	8 000	0	8 000	8 000	16 000	8 000
Summa per boende exkl hyra, kap. kostn	6 073 000	4 044 000	10 117 000	6 066 000	12 139 000	10 117 000

Kostnadsfördelning Sjölunda

Bilaga 3

Kontogrupp	Utfall 2004	Analyserat utfall		Kommentar
		Sjölunda	Kök/Hemv	
40-41, anläggningsmaterial	42 318	42 318		Inga justeringar
46, tvätt, fönsterputs	184 910	184 910		Inga justeringar
47, Bemanningföretag	0			
49, Resurspool, vaktm, städ	1 026 827	834 300	-192 527	kompletterat med ssk, justerat kost kompletterat med ssk, justerat för
50-56, Lönekostnader	13 256 418	13 247 605	-8 813	kökspersonal (½ år)
58, Personalsocialt	16 697			Inga justeringar
60, Lokalhyror	3 451 000	3 451 000		Inga justeringar
61, Hyra kopiator	5 490	5 490		Inga justeringar
62, Bensin	0	0		
64, Förbrukningsmaterial	390 060	170 887	-219 173	Justerat för kosten, hemvård
65, Kontorsmaterial	4 711	4 711		Inga justeringar
66, Reparation, underhåll	29 599	29 599		Större reparation växel, 11,5 tkr
67, Underhållning, (larm)	4 979	4 979		Inga justeringar
68, Telefon, datakostnader	25 059	25 059		Inga justeringar
69, Rabatt	-184	-184		Ej justerat
70, Transporter och resor	1 091	1 091		Inga justeringar
71, Representation	0	0		
73, Försäkringskostnader	13 371	13 371		Avskrivningar - osäkra fordringar
76, TV-licens, hygienkontroll	6 052	6 052		kontroll köken
79, Kapitalkostnader	79 942	79 942		Ej justerat
Summa	18 538 340	18 101 130		

Kostnadsgrupper	Utfall 2004	Justerad
Personalkostnader	13 273 115	13 247 605
Vaktm. Resurspool, städ	1 026 827	834 300
Bemanningföretag	0	0
Tvätt, fönsterputs	184 910	184 910
Hyra kopiator, bil; köp bensin	5 490	5 490
Förbrukningsmaterial	394 771	175 598
Tele data	25 059	25 059
Underhållning, larmkostnader	4 979	4 979
Kapitalkostnader	79 942	79 942
Lokalhyra	3 451 000	3 451 000
Övrigt	92 247	92 247
Summa	18 538 340	18 101 130

Kostnadsfördelning per boende, Sjölunda

Kontogrupp	Analyserat utfall
<i>Antal boende</i>	<i>42</i>
Personalkostnader	315 419
Vaktm. Resurspool, städ	19 864
Bemanningföretag	0
Tvätt, fönsterputs	4 403
Hyra kopiator, bil; köp bensin	131
Förbrukningsmaterial	4 181
Tele data	597
Underhållning, larmkostnader	119
Övrigt	2 196
Summa per boende exkl hyra, kap. kostn	346 909
Kapitalkostnader	1 903
Lokalhyra	82 167
Total per boende	430 979

KOSTNADSFÖRDELNING HÖSTRO + NYTT HUS 16 PLATSER

Bilaga 4

Kostnadsgrupper	Höstro		Kalkylerat		Kalkylerat		Kalkylerat		Kommentar
	0.6*16	3.85	16 nya	32 nya	utfall	utfall	utfall		
Personalkostnad/dag	0.6*16	3 648 000	3 648 000	0.6*32	7 296 000	380000/pers, inkl frånvaro			
Personalkostnad/natt	3.85	1 463 000	3.85	1 463 000	3.85	1 463 000	64.23% tjänst, inkl frånvaro		
Personalkostnad/ssk	1	450 000	1	450 000	1	450 000	Minimum 1 ssk/hus		
Personalkostnad/Förestånd	0.5	250 000	0.5	250 000	1	500 000			
Summa		5 811 000		5 811 000		8 247 463			
Summa/boende		363 187		363 187		257 733			
Personalsociala	15*250	4 000	15*250	4 000	25*250	6 000	Räknat per årsarbetare		
Vaktmästeri		35 000		35 000		60 000	Jmf kostn för Höstro o Sjölund		
Tvätt	16* 4 300	69 000	16* 4 300	69 000	32* 4 000	128 000	Sjö. ca 4000/boende inkl pers kläder		
Förbrukningsmaterial	16*4 500	72 000	16*4 500	72 000	32*4 200	134 400	Jämfört med, H-ro/Sj-h+Sjölund		
Hyra bil	1	25 000	1	25 000	1	25 000	(utfall) Endast 1 bil om 32 pl i U-ryd		
Köp bensin	H-ro	12 000	U-ryd	12 000	U-ryd	3 300	(utfall) Beror på var nybygge sker		
Tele, data	*348+samti	20 000	3*	20 000	6*	620/boend (utfall)			
TV-licens	1	2 000	1	2 000	1	2 000	Betalas per hus		
Underhållning larm		15 000		15 000		15 000	(utfall)		
Övrigt		8 000		8 000		8 000			
Delsumma:		262 000		262 000		262 000			
TOTALT		6 073 000		6 073 000		6 073 000			

Hyra bil; köp bensin

Om nybygge sker som tillbyggnad på Höstro behövs 2 leasingbilar för att sköterskorna skall kunna ta sig till Apotek och Vårdcentral i Unnaröd. Föreståndare måste ha bil för att ta sig till Hylte.

Om nybygge med 16 platser i Unnaröd behövs 2 leasingbilar. Sköterskorna måste kunna ta sig till och från Höstro till Apotek och Vårdcentral. Föreståndare måste kunna ta sig till Höstro och Hylte.

Om nybygge sker med 32 platser i Unnaröd och Höstro avvecklas som äldreboende behövs en leasingbil ev tillsammans med områdesföreståndaren för resor till Hylte.

Bilaga 5

Driftskostnader för alternativa äldreboende i Unnaryd och Långaryd

	M ²	Investeringskostnad	Driftkostnad	Kapitalkostnad	Beräknad hyra
Alternativ B					
Nybyggnad 32 platser					
Beräknat 97 m ²	3 104	46 560 000	900 160	2 466 948	3 367 108
Beräknat 82,3 m ²	2 634	39 504 000	763 744	2 093 088	2 856 832
Alternativ C och D					
Nybyggnad 16 platser					
Beräknat 97 m ²	1 552	23 280 000	450 080	1 233 468	1 683 548
Beräknat 82,3 m ²	1 317	19 752 000	381 872	1 046 544	1 428 416

Kvadratmeter beräknat på alternativ enligt Sjölunda och Malmagården. Malmagården har 97 m² per

Investeringskostnad enligt Carl-Göran Bengtsson 15 000 kr per kvadratmeter

I driftkostnad ingår larmkostnader samt viss del underhållskostnader, enligt Per-Åke Johnsson

