

Datum: 2024-08-12

## Initiativärende kommunstyrelsen augusti 2024

Kommunstyrelsen (KS) ska ha löpande uppsikt över kommunal verksamhet som bedrivs i kommunala företag. Utöver detta har styrelsen en så kallad förstärkt uppsiktsplikt över de kommunala aktiebolagen.

Arvikapartiet har fått frågor från kommuninvånare som vi behöver kunna svara på.

Hur kan den kommunägda restaurangen Skeppet ha en omsättning per anställd på ca 1,8 miljoner, vilket är betydligt högre än flera privatägda restauranger i Arvika, ungefär dubbelt så hög omsättning, och ändå gå med förlust? Dessutom har Skeppet färre anställda än de privata restaurangerna. Det verkar orimligt.

Restaurang Skeppet har endast gått med vinst ett år, nämligen 2018 (källa: Alla Bolag), under perioden 2014–2023. Vad har Skeppets styrelse gjort genom åren för att förbättra resultaträkningen och se till att restaurangen går med vinst i stället?

Utifrån det hyresavtal (2024) som Skeppet har med hyresvärden (Arvika Näringslivscentrum Ek. för.) verkar hyran på 1500 kr/kvm vara för låg med tanke på att all köksutrustning, möbler, maskiner, el, vatten, sopor och städning ingår. Skeppet har nyligen genomfört en stor renovering och investerat i dyra, handgjorda möbler. Det är rimligt att ifrågasätta varför hyran är så låg med tanke på de inkluderade faktorerna. Att hyresvärden subventionerar hyran är en möjlig förklaring. Om det är så, så skulle det kunna innebära en konkurrensnedvridning då privata restauranger måste bära sina egna kostnader och inte har någon annan som betalar.

### YRKANDE

Arvikapartiet yrkar därför att kommunstyrelsen fattar beslut om att kommunstyrelsen informeras angående frågeställningarna ovan.

### Bilagor:

1. Hyreskontrakt 2024
2. Alla bolag

### ARVIKAPARTIET

Lars-Olof Gävert, Arvika den 12 augusti 2024

Arvikapartiet

2024-08-12

Bilaga 1:



## HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Nr 376

1 (4)

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

<b>1. Hyresvärd</b>	Namn Arvika Näringslivscentrum Ek. för.	Personnr/orgnr 769602-3865																												
<b>2. Hyresgäst</b>	Namn Arvika Näringslivscenter AB Anvisningsadress Box 913, 671 29 Arvika	Personnr/orgnr 556550-0781																												
<b>3. Lokalens adress m.m</b>	Kommun ARVIKA Gata Strandvägen	Fastighetsbeteckning Tobaken 1 Trappor/hus 2 Lokalens nr																												
<b>4. Lokalens användning</b>	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till Restaurang <input type="checkbox"/> Ärendrömningsområdet har närmare angivits i bifogad specifikation.	Bilaga																												
<b>5. Hyrestid</b>	Från och med den 2023-10-01	Till och med den 2033-09-30																												
<b>6. Uppsägningstid/ Förlängningstid</b>	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst 9 månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med <input checked="" type="checkbox"/> 3 år <input type="checkbox"/> månader																													
<b>7. Lokalens skick</b>	Lokalen hyrs ut i befintligt skick. <input type="checkbox"/> En beskrivning av lokalens skick vid detta kontraktets tecknande samt uppgift om namn som på tillträdesdagen i förekommande fall ska ha ombesörjt och bekostat dels åtgärdandet av brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogad besiktning- och åtgärdsprotokoll.	Bilaga																												
<b>8. Lokalens storlek och omfattning</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Areotyp</th> <th>Plan</th> <th>ca m<sup>2</sup></th> <th>Areotyp</th> <th>Plan</th> <th>ca m<sup>2</sup></th> <th>Total area</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Matsal</td> <td>2</td> <td>200</td> <td>Kök</td> <td>2</td> <td>55</td> <td>300</td> </tr> <tr> <td>Areotyp</td> <td>Plan</td> <td>ca.m<sup>2</sup></td> <td>Areotyp</td> <td>Plan</td> <td>ca m<sup>2</sup></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Disk, förråd mm</td> <td>2</td> <td>45</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avviken inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller senkning av hyran respektive hyresvärden rätt till högre hyra.</p> <input type="checkbox"/> Omfullgöringen av den förtýrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar).	Areotyp	Plan	ca m <sup>2</sup>	Areotyp	Plan	ca m <sup>2</sup>	Total area	Matsal	2	200	Kök	2	55	300	Areotyp	Plan	ca.m <sup>2</sup>	Areotyp	Plan	ca m <sup>2</sup>		Disk, förråd mm	2	45					Bilaga
Areotyp	Plan	ca m <sup>2</sup>	Areotyp	Plan	ca m <sup>2</sup>	Total area																								
Matsal	2	200	Kök	2	55	300																								
Areotyp	Plan	ca.m <sup>2</sup>	Areotyp	Plan	ca m <sup>2</sup>																									
Disk, förråd mm	2	45																												
	<input type="checkbox"/> Tillfart för bil förl- och urledning <input type="checkbox"/> Plots för skylt <input type="checkbox"/> Plots för skyltskåp/automat <input type="checkbox"/> Parkeringsplats(er) för bil(ar) <input type="checkbox"/> Garageplats(er) för bil(ar)																													
<b>9. Inredning</b>	Lokalen uthyrs <input type="checkbox"/> utan särskild för verksamheten avsedd inredning <input checked="" type="checkbox"/> med särskild för verksamheten avsedd inredning enligt bilaga	Bilaga 1																												
<b>10. Hyra</b>	Kronor 450 345 kr per år exklusive nedan markerade tillögg																													
<b>11. Index</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.	Bilaga 2																												
<b>12. Fastighetsskatt</b>	<input type="checkbox"/> Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskattklausul. <input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsskatt ingår i hyran.	Bilaga																												
<b>13. Driftkostnader</b>	I lokalen finns tillgång till <input checked="" type="checkbox"/> El <input checked="" type="checkbox"/> VA <input checked="" type="checkbox"/> Värme <input checked="" type="checkbox"/> Varmvatten <input checked="" type="checkbox"/> Kyla <input checked="" type="checkbox"/> Ventilation																													
<b>Betalning</b>	Hyresgästen har eget abonnemang	Ingår i hyran	Ersätts enligt bifogad driftkostnads-klausul																											
	El <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bilaga																										
	VA <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bilaga																										
	Värme <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bilaga																										
	Varmvatten <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bilaga																										
	Kyla <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bilaga																										
	Ventilation <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bilaga																										

Fastighetsägarna Sveriges formular 128.3 upprättat 2016 och reviderat 2022 i samråd med [Svebyggen](#), [Allmännyttan](#), [Svensk Handel](#) och [Västra](#). Eftertryck förbjöds.

Sign

Sign



## HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Nr 376

2 (4)

## 14. Mätare

Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utfärs och bekostas installationen ut erfordriga mätare ut

Hyresvärden  Hyresgästen

## 15. Avfallshantering

Hyresvärden  Hyresgästen

ordnar med avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme.

I den omfattning hyresvärden är skyldig att dels tillhandahålla utrymme för lagring av avfall, dels ordna borttransport av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensering medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Härutöver gäller följande:

Hyresgästen ska svara för sakskada borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen. Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall.  
 Hyresvärden samordnar borttransport av avfall för flera hyresgästers verksamhet i fastigheten. I hyresgästen ska som tillägg till hyran till hyresvärden betala ersättning för hyresgästens andel av kostnaden för borttransporten. Lokaler andel av denna kostnad ska anses vara procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontrakts tecknande till kronor per år.

Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran.

Särskild reglering enligt bilaga

Bilaga

## 16. Snöröjning och sandning

Ingår i hyran  ombesörjs och bekostas av hyresgästen  annan reglering enligt bilaga

Bilaga

## 17. Oförutsedda kostnader

Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av

- a) införande eller häjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om, eller  
 b) generella omvärtningsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser lokalen och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet  
 ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten.

Lokalens andel ska under hyrestiden anses vara procent.

Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl. eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående hyror (exkl. eventuell moms) för lokaler och bostadslägenheter. För lokaler och bostadslägenheter som inte är uthyrdas görs därvid en uppskattning av marknadshyran respektive bruksvärdehyran.

Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetskatt i den mån ersättning för dessa ska erläggas. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid kontraktets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen betalas enligt nedanstående regler om hyrans betalning.

## 18. Mervärdesskatt (moms)

## Hyresgästens momsplikt

Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.  
 Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.

## Hyresvärdens momsplikt

Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms.  
 Om fastighetsägaren/hyresvärden väljer att bli skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms.

Momsen, som ska betalas samtidigt med hyran, beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyran, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar.

Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande – såsom exempelvis upplåtelse av lokalen helt eller delvis i andra hand (även upplåtelse till eget bolag) eller överlåtelser – blir jämkningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen, ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för inrädd moms på driftskostnader som uppstår genom hyresgästens agerande.

## 19. Hyrans betalning

Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje

kalendermånads början  kalendermånads början genom insättning på

PlusGiro nr

BankGiro nr

5210-5327

## 20. Ränna, betalningspåminnelse

Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

## 21. Nedsättning av hyra

## Avtalat skick m.m

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i detta kontrakt med tillhörande bilagor.

## Sedvanligt underhåll

Nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt utgår enligt hyreslagens regler.

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras.

Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt ska regleras enligt särskild bilaga. Bilaga

Sign

Sign



## HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Nr 376

3 (4)

**22. Underhåll**

Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten.

Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten.

Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga. Bilaga

Om hyresgästen önskar utöva sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid vidtar rättslas efter skriftlig uppmärksamhet från hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.

**Allmänna och gemensamma utrymmen**

Om inte annat överenskommit mellan parterna ansvarar hyresvärden för underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen.

Annan överenskommelse enligt bilaga. Bilaga

**23. Ledningar för telefoni och data-kommunikation**

Hyresvärden  Hyresgästen  Hyresgästen bekostar erforderliga dragning av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer.

Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga. Bilaga

**24. Skyltar, märkiser m.m.**

Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har befatnad anledning att vägra samtycke och att hyresgästen har inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Övriga anordningar såsom märkiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens tillstånd. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick.

Vid ny eller utbytt fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och åter uppmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden.

Hyresvärden förbinder sig att inte sätta upp automater och skyltaköp på ytterväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen företrädesrätt att uppsätta automater och skyltaköp på ifrågakommande väggar.

Hyresgästen förbinder sig att följa bifogat skyltprogram. Bilaga

**25. Miljöpåverkan**

Hyresgästen ska före tillträdet inhämta erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilken lokalen uppläts. Verksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan gäller även efter kontraktets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § Jordabalken.

För ytterligare bestämmelser avseende miljöförhållanden, se bifogad miljöklausul. Bilaga

Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokals miljöpåverkan, se grön bilaga. Bilaga

**26. Revisionsbesiktningar**

Om det vid en av myndighet påkallad revisionsbesiktning av installationer såsom el- eller sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästens tillhöriga installation, ska hyresgästen på egen bekostnad utföra begärda åtgärder inom den tid myndigheten har föreskrivit. Om hyresgästen inom nämnda tid inte har åtgärdat fel och brister har hyresvärd ett rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten har föreskrivit.

**27. Tillgänglighet till vissa utrymmen**

Hyresgästen ansvarar för att tillträde till sådana utrymmen som hyresvärden eller någon som företräder hyresvärden eller som personal från energibolag, va-bolag, telekombolag eller motsvarande måste ha tillgång till för skötsel och drift av fastigheten inte hindras genom förhållanden i hyresgästens verksamhet.

**28. PBL-avgifter**

Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar avseende lokalen och hyresvärden till följd av detta enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) tvingas utge byggskattansökningsavgift eller vax, ska hyresgästen till hyresvärden betala ersättning med motsvarande belopp.

**29. Brandskydd**

Parternas skyldigheter gentemot varandra avseende brandskydd regleras i bifogad brandskyddsklausul. Bilaga

**30. Myndighetskrav m.m.**

Hyresvärden  Hyresgästen ska på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller förebringning med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning eller avtal fr.o.m. tillträdesdagen kan komma att kräva för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas.

**31. Ombyggnads- och ändringsarbete**

Hyresgästen får inte utan skriftligt tillstånd från hyresvärden utföra ombyggnads- eller ändringsarbeten inom lokalen eller fastigheten i övrigt.

Om inte annat framgår av hyresvärdens skriftliga tillstånd ska hyresgästen ansvara för allt som denna ansökningsformulär för sin verksamhet eller bygger in i lokalen, även om agentföretaget är ett handels- eller byggnadstillskott.

Hyresgästen ska bereda hyresvärden insyn i ombyggnadsprojektet, bjuda in hyresvärden till byggmöten och när hyresvärden begär det, ge hyresvärden tillträde till lokalen under ombyggnadstiden. Hyresgästen svarar för att hyresgästens arbeten i lokalen inte skadar byggnaden eller stör den verksamhet som andra hyresgäster i byggnaden bedriver och är skyldig att i skälig omfattning ersätta hyresvärden om krav på nedläggning av hyra riktas mot denna med anledning av hinder eller minskad nyttjanderätt.

Om parterna kommer överens om och genomför en ombyggnation eller ombyggnation av lokalen ska nya ritningar upprättas. Kostnaden för upprättandet av dessa ska bäras av den part som påkallat förändringen.

Annan överenskommelse enligt bilaga. Bilaga

**ByggarvodeklARATION**

Om hyresgästen utför arbeten avseende lokalen ska hyresgästen för hyresvärden i god tid före arbetets utförande företa byggarvodeklARATIONER – i den mån sådana finns utarbetade – för de produkter och material som ska tillföras lokalen.

**32. Säkerhet**

Hyresgästen ska till hyresvärden senast den \_\_\_\_\_ lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom

borgen ställd av \_\_\_\_\_  bankgaranti till ett belopp om \_\_\_\_\_  annan säkerhet i form av \_\_\_\_\_ Bilaga

Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt bortfallat, om hyresvärden före tillträdet så påfordrar.

Sign:

Sign:



## HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

4 (4)

Nr 376

## 33. Försäkringar

Hysesvärdens är skyldig att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förlivda lokalen ligger. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla en företagsförsäkring som innehåller egenlönskrydd, avbrottskydd och ansvar för den egna verksamheten.

Annan överenskommelse om försäkring, se bilaga.

Bilaga

## 34. Yttre överkan

Hysesvärdens  Hyresgästen

ska svara för skador på grund av överkan på till lokalen tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder.

## 35. Låsanordningar

Hysesvärdens  Hyresgästen

ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stölskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring

## 36. Återställande vid avflyttning

Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom och återställt lokalen i godtagbart skick.

Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga.

Bilaga

Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet oemmensamt genomföra besiktning av lokalen. Om till följd av hyresgästens åtgärder - vidtagna med eller utan hysesvärdens medgivande - lokalen vid avflyttning innehåller material, som inte särskilt överenskommit att hysesvärdens svarar för, ska hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hysesvärdens dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallskatt, transport och avgift för deponering eller motvarande.

## 37. Force majeure

Hysesvärdens frivar sig från skyldighet att fullgöra sin del av kontraktet och från skyldighet att betala skadestånd om hysesvärdens åtaganden inte äls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hysesvärdens inte råder över och inte heller kunnat förutse.

## 38. Hantering av personuppgifter

Information till hyresgäst om behandling av personuppgifter, se bilaga.

Bilaga

## 39. Särskilda bestämmelser

Inventarier som ingår i hyra

Bilaga 1

Indexklausul för lokal

Bilaga 2

Bilaga

Bilaga

Bilaga

Bilaga

Bilaga

Bilaga

## 40. Underskrift

Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare kontrakt mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr.o.m. detta kontrakts ikraftträdande.

Ort/Adress

Ort/datum

Hysesvärdens namn

Arvika Näringslivscentrum Ek. för.

Birger Pettersson Wiik

Namnteckning (Firmateckning/ambud)

 Firmatecknare Ambud enligt fullmakt

Hyresgästens namn

Arvika Näringslivscenter AB

Maria Westby

Namnteckning (Firmateckning/ambud)

 Firmatecknare Ambud enligt fullmakt

Namn/ortytidigande

Namn/ortytidigande

Kontraktet har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av hyreskontraktet med tillhörande signaturcertifikat.



## INDEXKLAUSUL FÖR LOKAL

2 (2)

Bilaga nr 2

### ANVISNINGAR TILL INDEXKLAUSUL FÖR LOKAL

#### Bashyra

Hur stor del av hyran som skall utgöra bashyra är en förhandlingsfråga. Andelens storlek kan bero på hyresavtalets övriga villkor såsom av hyra per kr/kvm, omsättningshyra, särskild debitering av värme, vatten, el, kyla eller andra förpliktelser som övlar hyresgästen samt andra aspekter såsom lokalens underhållsbehov och parternas fördelning av ansvaret för underhåll.

#### Exempel andelsberäkning

Om det angivna hyresbeloppet är 200 000 kr och 50 % ska räknas upp är bashyran 100 000 kr.  
Om det angivna hyresbeloppet är 400 000 kr och 75 % ska räknas upp är bashyran 300 000 kr.  
Om det i avtalet angivna hyresbeloppet är 300 000 kr och 100 % ska räknas upp är bashyran 300 000 kr.

#### Bastalet

Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran anses anpassad utgör bastalet såvida inte annat anges genom angivande av år (se bestämmelserna på sidan 1).

Jämförelse mellan indextalen sker så snart årets oktoberindex blir känt. De senaste åren har oktoberindex blivit känt i mitten av november.

#### Beräkning av tillägget

1. Beräkna skillnaden mellan senaste oktoberindexet och bastalet.
2. Om skillnaden är positiv, divideras den framräknade skillnaden med bastalet.
3. Tilläggets storlek beräknas genom att denna kvot multipliceras med bashyran.

#### Exempel

Beräkning av hyrestillägg för år 2023

Bashyran antas vara 100 000 kr/år och anpassad till konsumentprisindex (KPI) för oktober 2022, som är 336,97 (bastalet). Oktoberindex för år 2023 är 384,04.

1. Beräkna skillnaden mellan indextalet 384,04 och 336,97. Skillnaden är positiv och uppgår 47,07.
2. Dividera 47,07 med 336,97 och multiplicera kvoten (utan avrundning) med bashyran 100 000 kr. Resultatet blir 13 968,60 kr och utgör hyrestillägget för år 2023 enligt klausulen.

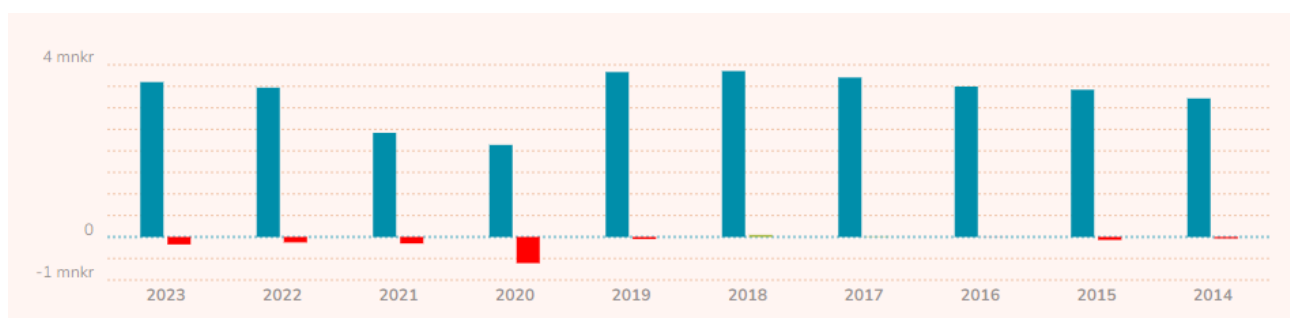
Alternativ A: Om KPI för oktober 2022 i stället skulle ha blivit lägre än året innan t.ex. 340,40 (oktoberindex år 2021 var 346,46).

Skillnaden mellan antagna 340,40 och bastalet 336,97 hade fortfarande blivit positiv och uppgått till 3,43. Kvoten mellan 3,43 och bastalet 336,97, multiplicerad med bashyran 100 000 kr hade resulterat i ett hyrestillägg på 1017,89 kr för år 2023. Den sammanlagda hyran hade dock blivit lägre än för år 2022.

Alternativ B: Om KPI för oktober 2022 i stället skulle ha blivit lägre än bastalet 336,97 t.ex. 336,51.

Skillnaden mellan 336,51 och bastalet 336,97 hade då varit negativ. Inget hyrestillägg skulle då utgå. Det i avtalet angivna hyresbeloppet skulle gälla.

## Bilaga 2:



Resultaträkning (tkr)	← 2023-12	2022-12	2021-12 →
Nettoomsättning	3 598	3 468	2 255
Övrig omsättning	0	0	164
Rörelseresultat (EBIT)	-173	-126	-150
Resultat efter finansnetto	-173	-126	-150
Årets resultat	0	3	49

Balansräkningar (tkr)	← 2023-12	2022-12	2021-12 →
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Tecknat ej inbetalt kapital	0	0	0
Anläggningstillgångar	0	0	0
Omsättningstillgångar	536	707	678
Tillgångar	536	707	678