Datum
2020-04-14

Diarienummer
KS2019/0144

SÄBO SÄTER – Underlag för redovisning till KF maj 2020

Förslag till beslut
Styrgruppen Särskilt boende i Säter beslutar föreslå kommunstyrelsens arbetsutskott föreslå kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta

- Godkänna framtagna handlingar för fas 1
- Ge igångsättningsbeslut för fas 2 i enlighet med tecknat avtal med Skanska Sverige AB
- Godkänna föreslagen projektbudget inkl. risk på 230 000 Tkr.

Ärende
I november 2018 beslutade Kommunfullmäktige att godkänna framtagen programhandling för nytt särskilt boende i Säter. I juni 2019 beslutade Kommunfullmäktige att ge startbesked för upphandling och projektering till färdiga bygghandlingar. Upphandling genomfördes under hösten 2019 och projektet tilldelades Skanska Sverige AB avseende fas 1. Kommunstyrelsen beslutade i rollen som projektägare att utse en styrgrupp som har som uppdrag att leda arbetet under fas 1 och 2.

KF beslutade 2018-11-15 §25
1. Godkänna redovisad programhandling inklusive bilaga 1 som funktionshandling för särskilt boende om 70 platser.
2. Uppdra till Kommundirektören att utifrån godkänd programhandling inklusive bilaga 1 genomföra förprojektering fram till färdigt förfrågningsunderlag inför upphandling av entreprenad. Finansiering av förprojektering sker ur Samhällsbyggnadsnämndens ordinarie investeringsram från 2019-01-01.
3. Uppdra till Kommundirektören att till Kommunstyrelsen mars månad 2019 utreda och redovisa finansieringsalternativ av särskilt boende om 70 platser.

KF beslutade 2019-06-13 §163
1. Utse kommunstyrelsen som projektägare för byggnation av särskilt boende i Säter
2. Utifrån beslutad Programhandling, ge kommunstyrelsen startbesked för upphandling och projektering till färdiga bygghandlingar
3. Finansiera investeringsmedel för upphandling och projektering till färdiga bygghandlingar genom upplåning upp till 25 miljoner kronor i enlighet med de ekonomiska riktlinjerna
4. Ge kommunstyrelsen i uppdrag att besluta om projektorganisation inklusive ansvar, roller och entreprenadform samt tillsätta styrgrupp för projektet
5. Uppdra till kommunstyrelsen att utreda projektets totala kostnad inklusive upphandling och projektering till färdiga bygghandlingar inför igångsättningsbeslut för byggnation i Kommunfullmäktige

Tider

- Av KS utsedd styrgrupp har sedan maj 2019 lett arbetet i projektet.
- Upphandling av totalentreprenör genomfördes juni-oktober 2019
- Fas 1, projektering inleddes november 2019
- Bygglovshandlingar har färdigställts och ansökan om bygglov lämnades in mars 2020
- Detaljprojektering till färdiga bygghandlingar pågår och beräknas färdiga juni 2020. Finansiering sker inom beslutad budget för förprojekteringen.
- I det fall att igångsättningsbeslut för fas 2 fattas på extra KF maj 2020 bedöms byggstart ske månadsskiftet maj-juni 2020.

- Planerad inflyttning sommaren 2022.
- Byggnation av parkeringsyta i korsningen Åsenvägen-Gränsgatan planeras ske i anslutning till projektets genomförande. Även andra angränsande projekt kommer samordnas med SäBo projektet. Till exempel. gång och cykelväg för att skapa förutsättningar för en säker skolväg samt en ny busshållplats.

Beskrivning av projektet

- **Utformning:** Byggnaden innehåller enligt beslutad programhandling 70 lägenheter fördelat på 7 stycken boendeenheter med 10 stycken lägenheter vardera. Vidare finns dagverksamhet, personallokaler och tillagningskök med kapacitet upp till 200 portioner.
- **Detaljplanen:** krav på utformning bedöms efterlevas
- **Byggnads inre funktioner** har löpande stämts av med förekommande verksamheter omsorg, kost, lokalservice samt förvaltning. Programhandlingens krav har löpande kontrollerats gentemot projektering.
- **Miljöpolicy:** efterlevs genom att byggnaden utformas för att motsvara kraven enligt klassificeringssystemet Miljöbyggnad, nivå Silver. I övrigt prioriteras hållbara alternativ där så är möjligt.
- **Utemiljö:** Utemiljö utformas med stor hänsyn till boendes behov. För möjlighet till aktiviteter och umgänge kommer det finnas en byggnad på innergården.
- **God inomhusmiljö**: Tekniska installationer installeras för en god inomhus miljö och med fokus på tillgänglighet och säkerhet Byggnaden kommer av grundläggningstekniska skäl inte förses med källare. Tekniska utrymmen förläggs istället i en mindre tillbyggnad mot sydost.
- **Tillgänglighet:** certifierad sakkunnig är anlitad i projektet för att säkerställa att byggnaden lever upp till kraven avseende tillgänglighet.
- **Byggetablering:** Styrgruppen har gett projektgruppen i uppdrag att utreda en möjlig etablering på Prästgärdet

Ekonomi/Kalkyl

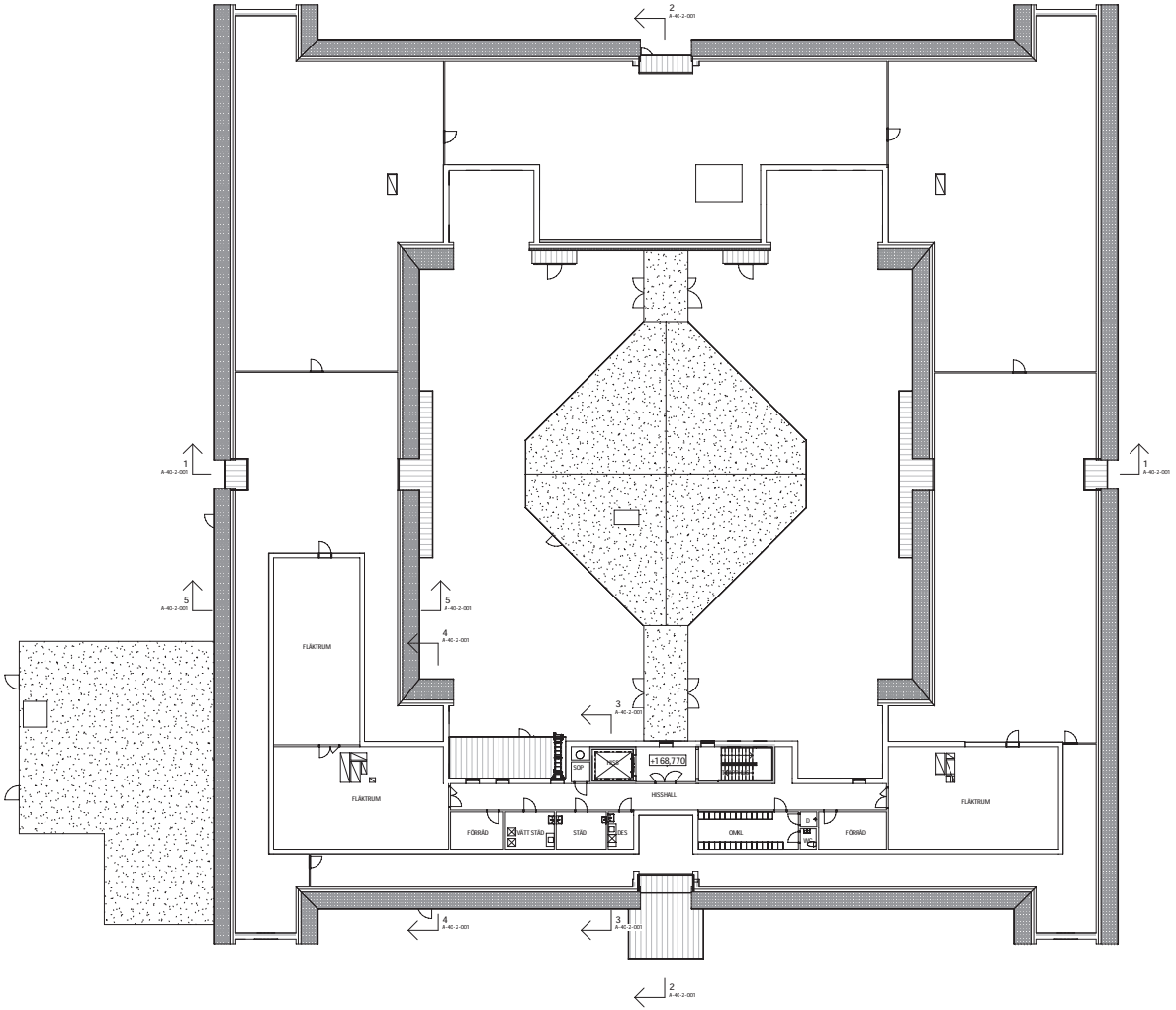
Förprojekt inklusive kostnad för projektering till färdiga bygghandlingar (FAS 1),	13 300 Tkr
Byggnation inklusive förberedande arbeten med flytt av hindrande ledningar	204 500 Tkr
Byggherrekostnader	12 000 Tkr
SUMMA	229 800 Tkr

Bilagor

Ritningar
Ekonomisk driftsanalys Socialförvaltningen (redovisas på sammanträdet)

Roland Appelgren
Projektledare

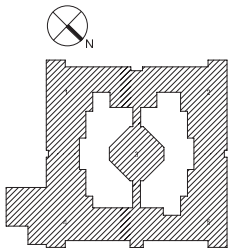
Andréas Mossberg
Samhällsbyggnadschef



SKALA 1:200

0 1 2 5 10 15 20

METER



ORIENTERINGSFIGUR

SEKTION

FÖRKLARINGAR

MÅTT ANGES I MILLIMETER
PLUSHÖJDER ANGES I METER OCH AVSER FÄRDIG YTA DÄR EJ ANNAT ANGES

BET	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN

BYGGLOVHANDLING

SÄTERS KOMMUN

Prästgärdet Säter, Särskilt boende

SKANSKA

A	Sweco Architects AB	Tel. 08-695 60 00
K	Tyréns	Tel. 010-452 20 00
SK	Storköksbyrån i Stockholm AB	Tel. 08-642 51 00
E	WSP Sverige AB	Tel. 010-722 50 00
V	ÅF Infrastructure AB	Tel. 010-505 00 00
VS	ÅF Infrastructure AB	Tel. 010-505 00 00
M	BJ Markbyggnads AB	Tel. 026-27 56 00

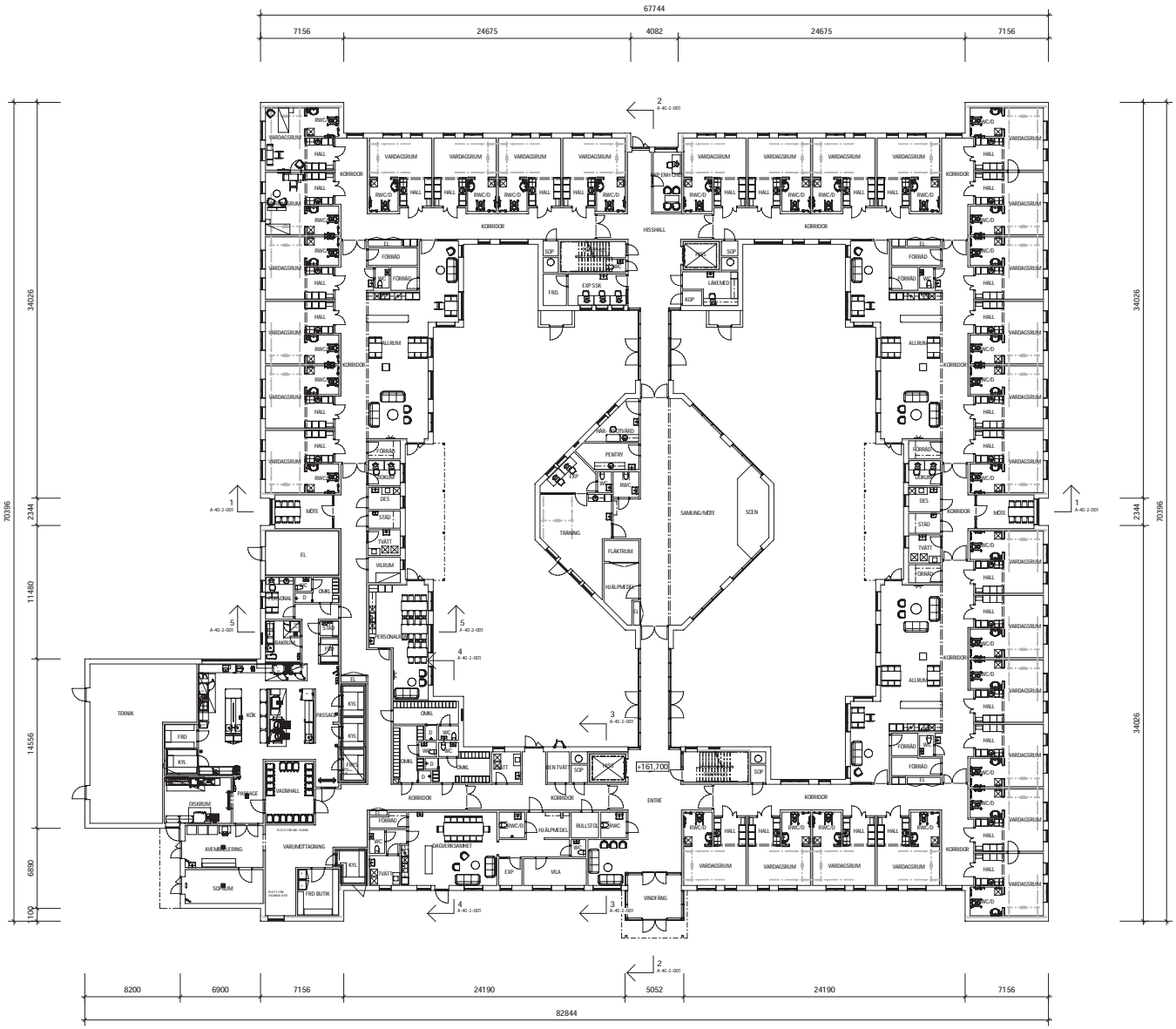
UPPDRAG.NR	RITAD/KONSTR. AV	HANDLÄGGARE
11005639	P STENBECK	SEOSTA

DATUM	ANSVARIG
2020-03-23	ANN ANDERSSON

VINDSPLAN, ÖVERSIKT

SKALA	NUMMER	BET
A1 1:200 A3 1:400	A-40-1-030	

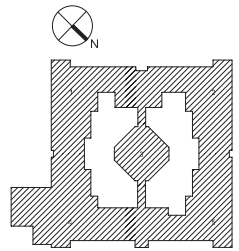
2020-03-20 10:07:12 C:\Users\semmy\Documents\A-40-V_peter.stenbeck@swecose.rvt



SKALA 1:200

0 1 2 5 10 15 20

METER



ORIENTERINGSFIGUR

SEKTION

FÖRKLARINGAR

MÅTT ANGES I MILLIMETER
PLUSHÖJDER ANGES I METER OCH AVSER FÄRDIG YTA DÄR EJ ANNAT ANGES

BET	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN

BYGGLOVHANDLING

SÄTERS KOMMUN

Prästgärdet Säter, Särskilt boende

SKANSKA

A	Sweco Architects AB	Tel. 08-695 60 00
K	Tyréns	Tel. 010-452 20 00
SK	Storköksbyrån i Stockholm AB	Tel. 08-642 51 00
E	WSP Sverige AB	Tel. 010-722 50 00
V	ÅF Infrastructure AB	Tel. 010-505 00 00
VS	ÅF Infrastructure AB	Tel. 010-505 00 00
M	BJ Markbyggnads AB	Tel. 026-27 56 00

UPPDRAGSN	UTAD/KONSTR. AV	HANDLÄGGARE
11005639	P STENBECK	SEOSTA

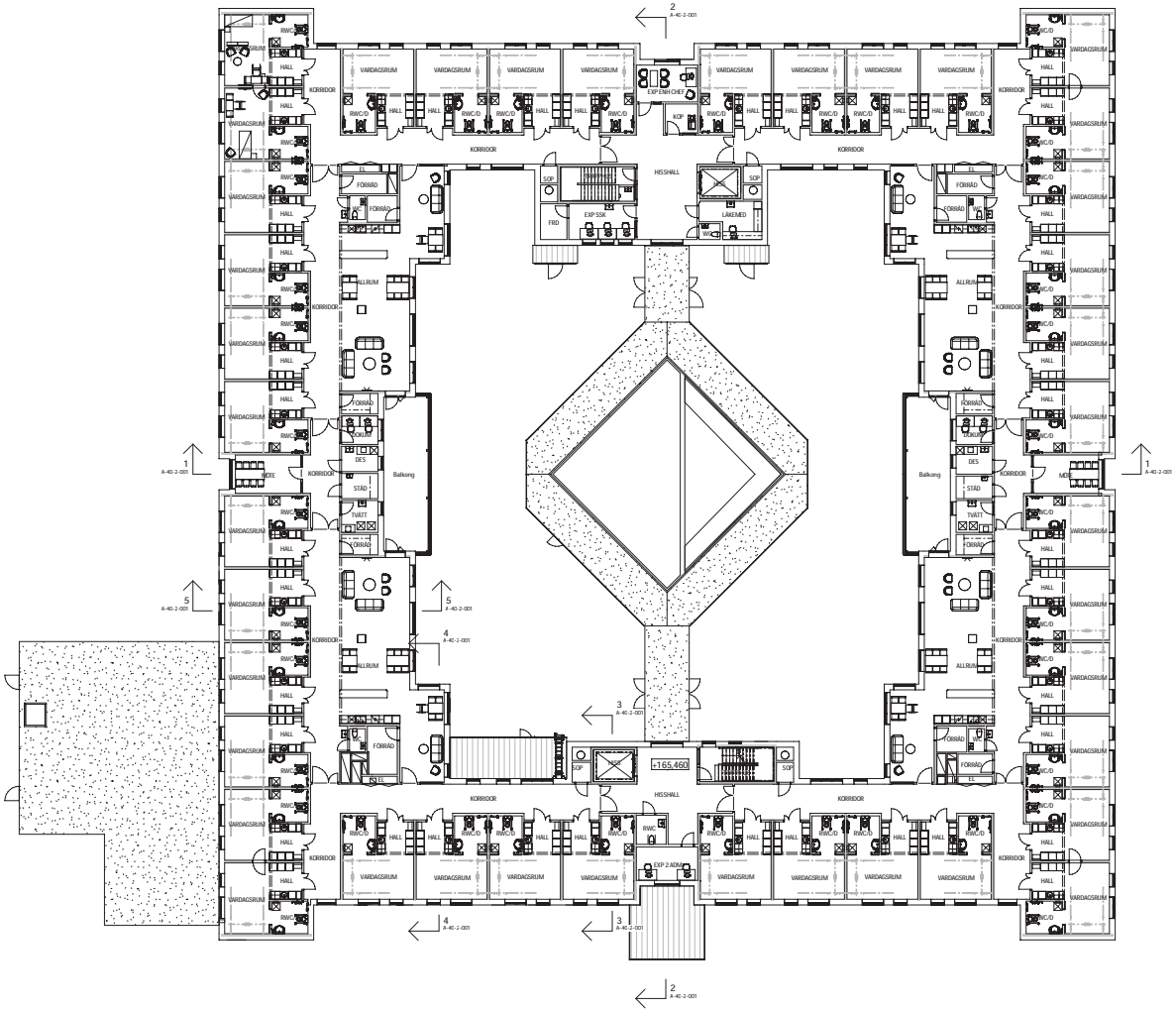
DATUM	ANSVARIG
2020-03-23	ANN ANDERSSON

PLAN 1, ÖVERSIKT

SKALA	NUMMER	BET
A1 1:200 A3 1:400	A-40-1-010	

C:\Users\semmy\Documents\A-40-V_peter.sterbeck@swecose.rvt

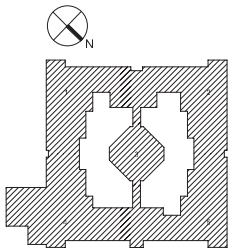
2020-03-20 10:06:45



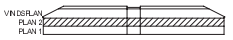
SKALA 1:200

0 1 2 5 10 15 20

METER



ORIENTERINGSFIGUR



SEKTION

FÖRKLARINGAR

MÅTT ANGES I MILLIMETER
PLUSHÖJDER ANGES I METER OCH AVSER FÄRDIG YTA DÄR EJ ANNAT ANGES

BET	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN

BYGGLOVHANDLING

SÄTERS KOMMUN

Prästgärdet Säter, Särskilt boende

SKANSKA

A	Sweco Architects AB	Tel. 08-695 60 00
K	Tyréns	Tel. 010-452 20 00
SK	Storköksbyrån i Stockholm AB	Tel. 08-642 51 00
E	WSP Sverige AB	Tel. 010-722 50 00
V	ÅF Infrastructure AB	Tel. 010-505 00 00
VS	ÅF Infrastructure AB	Tel. 010-505 00 00
M	BJ Markbyggnads AB	Tel. 026-27 56 00

UPPDRAG.NR	RITAD/KONSTR. AV	HANDLÄGGARE
11005639	P STENBECK	SEOSTA

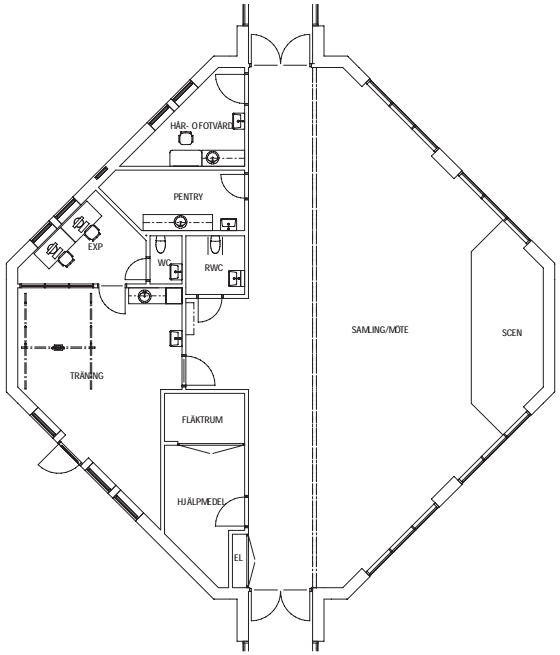
DATUM	ANSVARIG
2020-03-23	ANN ANDERSSON

PLAN 2, ÖVERSIKT

SKALA	NUMMER	BET
A1 1:200 A3 1:400	A-40-1-020	

C:\Users\semmy\Documents\A-40-V_peter.stenbeck@swecose.rvt

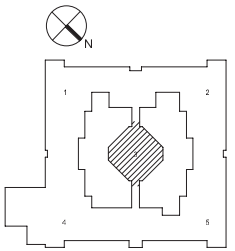
2020-03-20 10:06:57



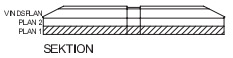
SKALA 1:100

0 1 2 5 10

METER



ORIENTERINGSFIGUR



SEKTION

FÖRKLARINGAR

MÅTT ANGES I MILLIMETER
PLUSHÖJDER ANGES I METER OCH AVSER FÄRDIG YTA DÄR EJ ANNAT ANGES

BET	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN

BYGGLOVHANDLING

SÄTERS KOMMUN

Prästgärdet Säter, Särskilt boende

SKANSKA

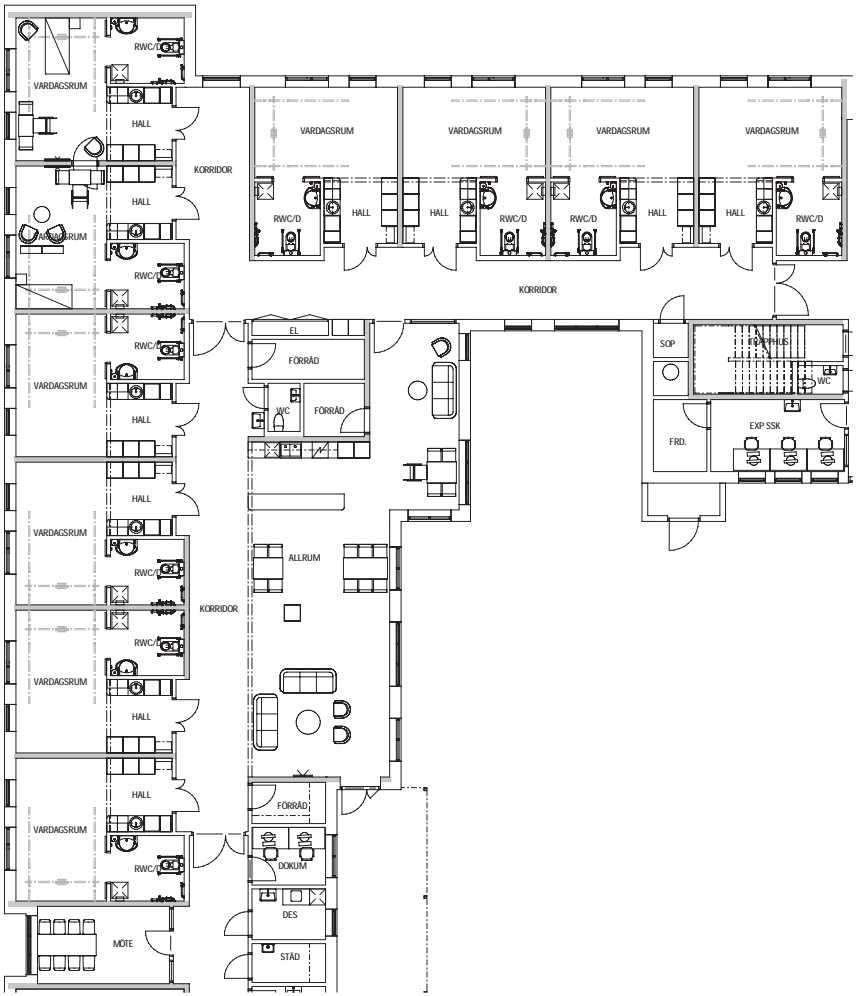
X	A	Sweco Architects AB	Tel. 08-695 60 00
	K	Tyréns	Tel. 010-452 20 00
	SK	Storköksbyrån i Stockholm AB	Tel. 08-642 51 00
	E	WSP Sverige AB	Tel. 010-722 50 00
	V	ÅF Infrastructure AB	Tel. 010-505 00 00
	VS	ÅF Infrastructure AB	Tel. 010-505 00 00
	M	BJ Markbyggnads AB	Tel. 026-27 56 00

UPPDRAG NR	RITAD/KONSTR. AV	HANDLÄGGARE
11005639	P STENBECK	SEOSTA
DATUM	ANSVARIG	
2020-03-23	ANN ANDERSSON	

PLAN 1, DEL 3

SKALA	NUMMER	BET
A1 1:100 A3 1:200	A-40-1-013	

2020-03-20 10:06:49 C:\Users\semmy\Documents\A-40 V_peter.sterbede.swecosv.rvt



SKALA 1:100

0 1 2 5 10

METER

FÖRKLARINGAR

MÅTT ANGES I MILLIMETER

PLUSHÖJDER ANGES I METER OCH AVSER FÄRDIG YTA DÄR EJ ANNAT ANGES

BET	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN

BYGGLOVHANDLING

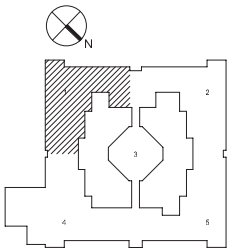
SÄTERS KOMMUN

Prästgärdet Säter, Särskilt boende

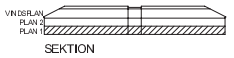
SKANSKA

X	A	Sweco Architects AB	Tel. 08-695 60 00
	K	Tyréns	Tel. 010-452 20 00
	SK	Storaköksbyrån i Stockholm AB	Tel. 08-642 51 00
	E	WSP Sverige AB	Tel. 010-722 50 00
	V	ÅF Infrastructure AB	Tel. 010-505 00 00
	VS	ÅF Infrastructure AB	Tel. 010-505 00 00
	M	BJ Markbyggnads AB	Tel. 026-27 56 00

UPPDRAG NR	RITAD/KONSTR. AV	HANDLÄGGARE
11005639	P STENBECK	SEOSTA
DATUM	ANSVARIG	
2020-03-23	ANN ANDERSSON	



ORIENTERINGSFIGUR

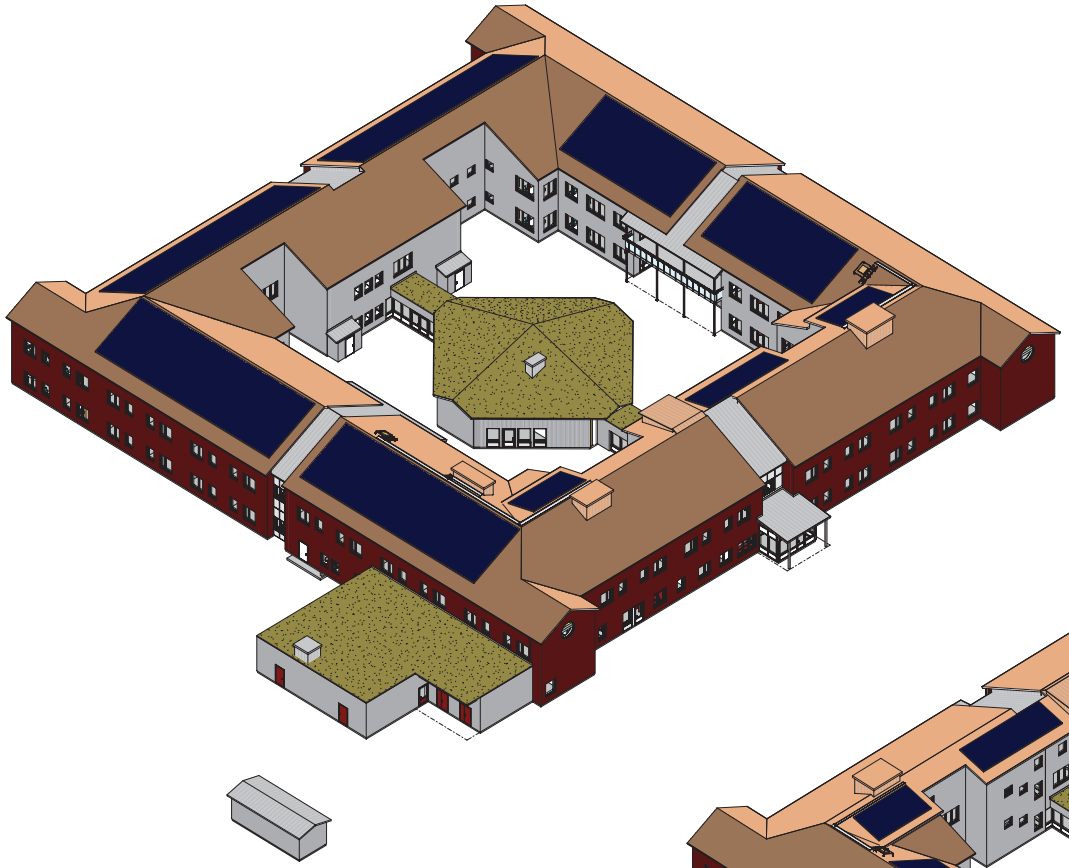


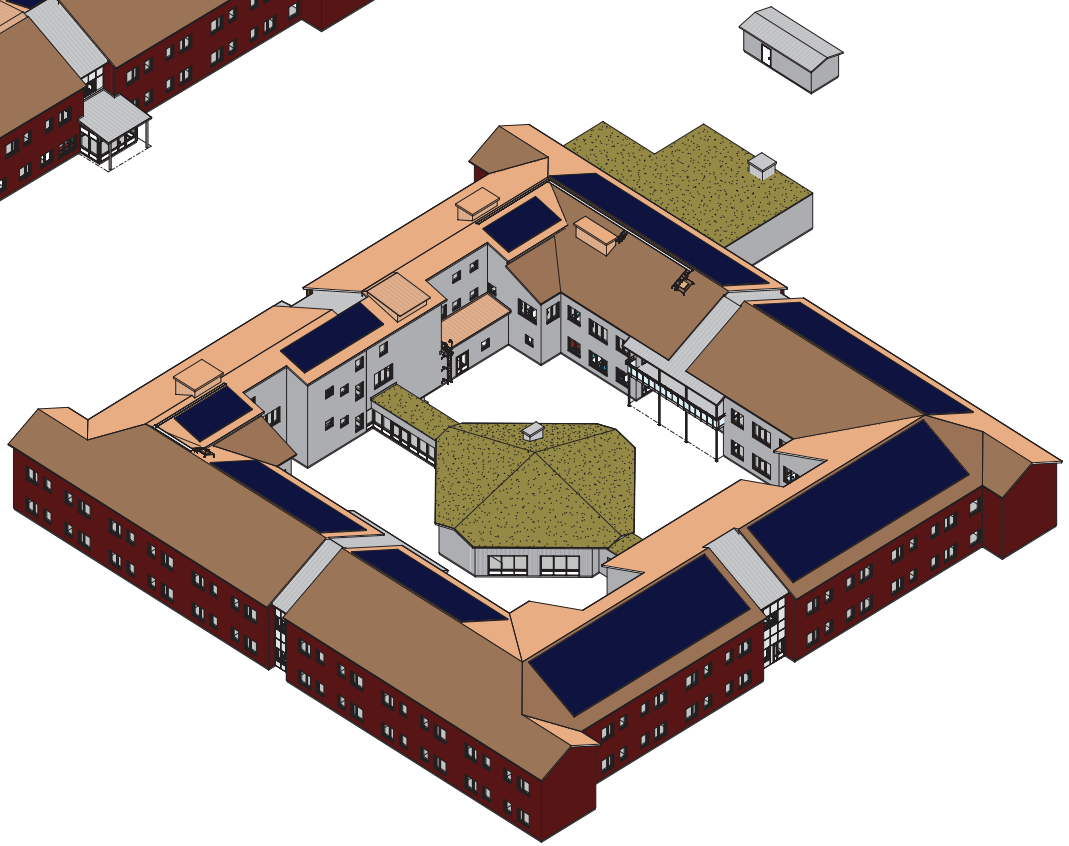
SEKTION

PLAN 1, DEL 1

SKALA	NUMMER	BET
A1 1:100 A3 1:200	A-40-1-011	

2020-03-20 10:06:46 C:\Users\semmy\Documents\A-40 V_peter.sterbede@sweco.se.rvt





SKALA 1:5

0 0,1 0,2 0,5

METER

BET	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN

BYGGLOVHANDLING

SÄTERS KOMMUN

Prästgärdet Säter, Särskilt boende

SKANSKA

X	A	Sweco Architects AB	Tel. 08-695 60 00
	K	Tyréns	Tel. 010-452 20 00
	SK	Storköksbyrån i Stockholm AB	Tel. 08-642 51 00
	E	WSP Sverige AB	Tel. 010-722 50 00
	V	ÅF Infrastructure AB	Tel. 010-505 00 00
	VS	ÅF Infrastructure AB	Tel. 010-505 00 00
	M	BJ Markbyggnads AB	Tel. 026-27 56 00

UPPDRAG NR	RITAD/KONSTR. AV	HANDLÄGGARE
11005639	P STENBECK	SEOSTA

DATUM	ANSVARIG
2020-03-23	ANN ANDERSSON

FASADER, 3D-VYER

SKALA	NUMMER	BET
A1 A3	A-40-3-003	

2020-03-20 10:07:53 C:\Users\semmy\Documents\A-40 V_peter.sterbede.swecosv.rvt

FÖRKLARINGAR

- DP PLANOMRÅDESGRÄNS
- DP EGENSKAPSGRÄNS
- DP ANVÄNDNINGSGRÄNS
- FASTIGHETSOMRÅDESGRÄNS
- ARBETSOMRÅDESGRÄNS Ritad 1m utanför egentlig gräns
- A Asfaltyta
- BTG Betongplattor
- STM Stenmjölsyta
- GR Gräsyta
- Träd
- Buske
- Vegetationsyta
- Staket, plank, spaljé
- Stödmur
- +161.96 Föreslagen ny markhöjd
- +161.96 Befintlig markhöjd som behålles
- +(161.96) Befintlig markhöjd som utgår
- FG+161.70 Färdigt golv-höjd
- Skylt

BET	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN

BYGGLOVHANDLING

SÄTERS KOMMUN

Prästgärdet Säter, Särskilt boende

SKANSKA

X	A	Sweco Architects AB	Tel. 08-695 60 00
	K	Tyréns	Tel. 010-452 20 00
	SK	Storköksbyrån i Stockholm AB	Tel. 08-642 51 00
	E	WSP Sverige AB	Tel. 010-722 50 00
	V	ÅF Infrastructure AB	Tel. 010-505 00 00
	VS	ÅF Infrastructure AB	Tel. 010-505 00 00
	M	BJ Markbyggnads AB	Tel. 026-27 56 00

UPPDRAG.NR	RITAD/KONSTR. AV	HANDLÄGGARE
11005639	SEHAWM	SEHAWM

DATUM	ANSVARIG
2020-03-23	ANN ANDERSSON

SITUATIONSPLAN

SKALA	NUMMER	BET
A1 1:400 A3 1:800	A-01-1-01	

2020-03-09 14:50:04 C:\Users\semmmj\Documents\A-40-V_peter.stenbeck@sweco.se.rvt

Kostnad per plats Särskilt boende i Säter- jämförelse 2020-04-20

Beskrivning: Nedanstående kostnadsjämförelse bygger på idag kända fakta. För att kunna jämföra de 2 posterna har indexeringsjustering skett på tidigare kalkyl så att båda alternativen utgår från 2023 års perspektiv. Avskrivningstakten påverkar dock starkt årskostnaden för Socialförvaltningen. Analys av avskrivningstider pågår och beräknas påverka kostnaden för Prästgärdet positivt. Arbete kommer fortgå i projektet för att kompensera kostnader koplade till volymförändringen genom att skapa förutsättningar för en effektiv verksamhet och ett boende med optimal funktion.

	Fägelsången + kortis [snittkostnad per plats med indexhänsyn taget till år 2023 (år1)]	Prästgärdet [kalkylerad kostnad per plats år 1]	Differens per plats
Jämförelse per plats	623 230 kr	620 704 kr	-2 526 kr

Datum
2020-05-18

Dnr

Särskilt boende – återremiss enligt 5 Kap 50 § Kommunallagen

Förslag till beslut
Kommunstyrelsen beslutar att den uppkomna situationen inte utgör ett hinder för beslutet att gå vidare med byggnation av särskilt boende i Säter

Bakgrund och ärendebeskrivning

Kommunfullmäktige beslutade 2020-05-14 att återremittera frågan om nytt särskilt boende i Säter och den sammanhörande frågan att uppta ett nytt lån om 230 mkr.

Motiveringen till beslutet löd: För att bedöma och utreda För att bedöma och utreda vilka konsekvenser som kan uppkomma av den ekonomiska krisen i Sverige och således i Säter.

Frågan om byggande av nytt särskilt boende har utretts under lång tid. Olika alternativ för att lösa kommunens uppdrag att inrätta särskilda boendeformer för service och omvårdnad för äldre människor som behöver särskilt stöd, har övervägts och kommunfullmäktige har under utredningstiden fattat flera principbeslut.

I november 2018 beslutade Kommunfullmäktige att godkänna framtagen programhandling för nytt särskilt boende i Säter. I juni 2019 beslutade Kommunfullmäktige att ge startbesked för upphandling och projektering till färdiga bygghandlingar. Upphandling genomfördes under hösten 2019 och projektet tilldelades Skanska Sverige AB avseende fas 1. Kommunstyrelsen beslutade i rollen som projektägare att utse en styrgrupp som har som uppdrag att leda arbetet under fas 1 och 2.

De beslut som är aktuella nu avser

1. Godkänna framtagna handlingar för fas 1
2. Ge igångsättningsbeslut för fas 2 i enlighet med tecknat avtal med Skanska Sverige AB
3. Godkänna föreslagen projektbudget inkl. risk på 230 000 tkr.

samt att för finansiering av byggnationen besluta att bemyndiga kommunstyrelsen att belåna ett nytt särskilt boende med 230 000 000 kr.

I detta skede har en minoritet i kommunfullmäktige rest frågan om den nyligen uppkomna situationen, med Coronasmitta och påföljande konjunkturkollaps skulle utgöra ett hinder för att ta beslut i frågan. Minoriteten vill ha en bedömning av konsekvenserna den ekonomiska krisen i Sverige och således i Säter. Kommunen gör inga egna makroekonomiska bedömningar utan använder sig av de analyser som tas fram av Sveriges kommuner och regioner.

Sveriges kommuner och regioners bedömning

Två gånger per år publicerar Sveriges kommuner och regioner en ekonomirapport. Senaste rapporten publicerades 2020-05-15. I sammanfattningen av rapporten kan man utläsa:

”Allt präglas av osäkerhet
I världsekonomin sker just nu en extremt snabb nedgång i produktion och sysselsättning till följd av coronapandemin. Den svenska ekonomin, som försvagades redan 2019, drabbas nu av både sjunkande inhemsk efterfrågan och fallande export. I nuläget är alla konjunkturbedömningar ytterst osäkra, vilket inte minst märks på de stora variationerna i BNP-prognoser från olika bedömare. SKR väljer som flertalet andra bedömare att göra en kalkyl, i stället för den sedvanliga prognosen. Beräkningen baseras på ett relativt positivt scenario, som innebär att smittspridningen i landet antas kulminera i mitten av sommaren för att sedan mattas av mot slutet av sommaren. Den scenariobeskrivning vi använder är ett ekonomiskt beräkningsantagande och inte någon medicinsk eller epidemiologisk bedömning av läget.
Kalkylen bygger på att inga ytterligare restriktioner införs, utan att de som nu finns ligger kvar på samma nivå under en tid för att därefter avvecklas mot slutet av sommaren. Även vårdbehoven antas vara fortsatt förhöjda, men antalet som vårdas för covid-19 minskar mot slutet av sommaren och smittan antas spridas långsammare genom att hygienråd och råd om social distansering följs. Scenariot bygger också på att smittspridningen inte får en andra våg som en effekt av för snabbt avvecklade restriktioner eller genom att viruset muterar. SKR:s scenario kan utifrån dessa antaganden ses som ett bästa tänkbara utfall. Det finns dock stor osäkerhet och utvecklingen kan mycket väl bli sämre.

Lönesumman minskar, allt rasar och återhämtningen tar lång tid
Redan under 2019 präglades svensk arbetsmarknad av en försvagad konjunktur med en minskning av antalet arbetade timmar, som är basen i kommunernas och regionernas skatteunderlag. Under 2020 räknar vi med att arbetade timmar faller med över 3 procent och att arbetslösheten ökar med 2 procentenheter till knappt 9 procent, där den beräknas ligga kvar även under 2021. Trots att vi utgår från ett relativt positivt scenario kommer lågkonjunkturen att dröja sig kvar och det tar ända fram till 2023 innan arbetsmarknaden är i balans igen. Det krävs dock att såväl BNP som sysselsättning stiger relativt snabbt för att nå dit.”

Det finns således en betydande osäkerhet i både hur djup lågkonjunkturen blir och hur lång tid det tar tills kurvorna vänder uppåt igen. Det kan dröja längre är vad SKR förutspår. Vi får räkna med att läget är bekymmersamt under de närmsta åren.

Korta och långa perspektiv
I den kommunala planeringen av verksamhet och ekonomi arbetar vi med olika tidsperspektiv. Budgetbeslutet som tas varje år har ett treårigt perspektiv. Kommunfullmäktige beslutar om budget för år 1 och plan för år 2 och 3 i den aktuella budgetperioden. Första året är mer precist, medan år 2 och 3 är mer överskådliga.

När man planerar för hur kommunen ska lösa det uppdrag den har att inrätta särskilda boendeformer för service och omvårdnad för äldre människor som behöver särskilt stöd (ur Socialtjänstlagen 5 kap 5 §) så har kommunen en längre planeringshorisont. Nuvarande särskilda boende som byggdes på 1950-talet och byggts om och till i flera omgångar fyller inte längre sin funktion. Olika lösningar har utretts och övervägts för att landa i nu liggande förslag om byggnation på Prästgärdet. Den byggnaden kommer troligen att användas för sitt ändamål under minst 30 – 50 år fram i tiden. I den planerade byggnationen tas även höjd för ett utökat antal platser för att täcka de behov som följer av en ökad andel äldre personer i befolkningen.

I det korta perspektivet, 3 år fram i tiden, kommer lågkonjunkturen att påverka den kommunala ekonomin. I det längre perspektivet 30 – 50 år kommer vi att uppleva ett antal låg- och högkonjunkturer, med utmaningar för kommunens beslutsfattare. Vi kommer att behöva lägga en större andel av tillgängliga resurser på den äldre delen av befolkningen i takt med att andelen äldre ökar.

Analys och slutsatser
Den nya byggnaden är planerad att tas i bruk 2022. Vissa räntekostnader uppkommer under byggtiden men det är först när den tas i drift som den blir en kostnad i kommunens resultaträkning. I de kalkyler som har tagits fram beräknas kostnaden per boendeplats för den nya byggnaden hamna i paritet med nuvarande kostnad. Ökande kostnader för lokal vägs upp av lägre personalkostnader då byggnaden möjliggör effektivare arbetssätt. Den totala kostnaden ökar i och med att antalet platser blir fler. Fler platser i särskilt boende borde dock till viss del vägas upp av lägre kostnader i hemtjänst. Ett nytt boende har ingen avgörande betydelse för att få ihop kommunens budget 2021 – 2023.

Det finns en osäkerhet i räntenivåer i ett långt tidsperspektiv. Dessa kan dock bemötas genom att binda lånen på längre löptider. Vid senaste upphandling av lån var offerten (daterad 2020-04-15) från Kommuninvest 0,69 % vid en bindningstid på 6,6 år med fast ränta. Detta kan vara en färsk indikation på räntenivån. Vid längre bindningstid kan en något högre räntenivå förväntas.

Bert Stabforsmo
Tf ekonomichef