

Inriktningsbeslut för projekt Litteraturgatan Selma 2

Förslag till beslut i styrelse Förvaltnings AB Framtiden

Styrelsen förslås besluta

- Att överlämna ärendet till Framtiden Byggutveckling och ge uppdrag för fortsatt planering och framdrift.
- Att återkoppla till Tidiga skeden under planarbetets gång för uppföljning av projektets inriktning.

Martin Blixt
tf. VD och koncernchef

Bilagor

1. Inriktningsärende - beskrivning av projektet

Expedieras

1. Framtiden Byggutveckling
2. Tidiga skeden Förvaltnings AB Framtiden

Ärendenummer:

Ställningstagande till inriktning i projekt Beslut om markförvärv Selma 2 – Litteraturgatan nyproduktion av hyresrätter, SDN Norra Hisingen, Poseidon

Förslag till beslut i styrelsen för Poseidon

1. Tillstyrka förslaget om inriktning i projekt Selma 2 – Litteraturgatan i enlighet med bilaga,
2. Godkänna och hemställa till Förvaltnings AB Framtiden investering för markförvärv,
3. Under förutsättning att styrelsen i Förvaltnings AB Framtiden bifaller att-sats 1-2 i ärendet, uppdra åt VD att genomföra beslutet och teckna samtliga avtal samt vidta de övriga fastighetsrättsliga åtgärder som krävs för beslutets genomförande.
4. Att omedelbart justera besluten 1-3.

Ärendet

Projektet Selma 2 - Litteraturgatan är del av Selma Stad. Satsningen på och runt Selma Lagerlöfs torg består av 4 olika projekt. Selma stad är ett av Göteborgs stads prioriterade stadsutvecklingsprojekt. Hela markanvisningen samt detaljplanen omfattar totalt ca 700 lägenheter i 11 kvarter på ett exploateringsområde som nu utgörs av Poseidons mark (ca 43%) och kommunens mark (resterande). 500–600 hyresrätter kommer att uppföras av Framtiden Byggutveckling och förvaltas av Poseidon och ca 200 bostadsrätter kommer att uppföras och säljas av Egnahemsbolaget. Exploateringen innebär en förtätning av Backa på ytor som tidigare främst varit markparkering. Dessa befintliga parkeringsplatser rivs för att möjliggöra bostäder och ersätts med parkering i nya parkeringshus och garage.

Poseidon äger till ca 43% av marken som skall exploateras, resterande mark ägs av kommunen och kommer att förvärfas för 135 000 000 kr enligt förslaget genomförandeavtal och köpeavtal. Marken kommer att styckas upp i flera fastigheter kvartersvis, samt i kvarter 1 och 2 i 3D-bildning mellan de två exploatörerna Framtiden Byggutveckling (Poseidon) samt Egnahemsbolaget.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnad

Produktionskostnaden inkl. markförvärv för hyresrätterna samt parkeringar ("ersättningsparkeringar" och för nyproduktion av hyresrätter) beräknas till 1 600 000 000 kronor +/- 5% inkl. moms baserat på programhandlingar i 2018-års kostnadsläge samt på kvadratmeterpriser.

Vid köpet av stadens mark kommer i ett första steg Poseidon köpa all mark för 135 000 000 kr. Poseidon kommer därefter att sälja avstyckade fastigheter i etapper till Egnahemsbolagets nybildande Brf:er. Totalt ska de nybildade Brf:erna ersätta Poseidon med 100 000 000 kr. Markkostnaden för nyproduktion av hyresrätter uppgår således till 35 000 000 kronor.

Intäkt

I 2018-års penningvärde beräknas den genomsnittliga hyresnivån för bostäderna i projektet till 1850-1950 kr/kvm BOA, år och den genomsnittliga hyresnivån för lokalerna i projektet beräknas till 1000-1500 kr/kvm LOA, år.

Lönsamhet

Investeringen ger i Poseidons perspektiv en långsiktig nominell årlig avkastning på totalt 4,5 %. I beräkningen har merkostnaden för att ersätta de befintliga hyresgästernas parkeringar tagits med, liksom både nya intäkter och förlusten då de gamla parkeringarna försvinner.

Nedskrivning

Prövningen av det nya bokförda värdet, inklusive bokförda värden på befintliga fastigheter, mot marknadsvärdet enligt koncernens interna värderingsmodell visar på ett underskott och ett preliminärt nedskrivningsbehov på -350 000 000 kr.

En extern marknadsvärdering kommer att utföras i samband med investeringsbeslut för att säkerställa ett eventuellt nedskrivningsbehov.

Olika perspektiv

Barnperspektivet	Barnperspektivet har beaktats i planprocessen i en barn- och socialkonsekvensanalys.
Jämställdhetsperspektivet	Uthyrning av bostäder sker enligt Framtidenkoncernens uthyrningspolicy. Tillskott av bostäder med god tillgänglighet.
Mångfaldsperspektivet	Uthyrning av bostäder sker enligt Framtidenkoncernens uthyrningspolicy.
Miljöperspektivet	Projektet följer koncernens miljökrav och därmed stadens program för miljöanpassat byggande. Val av produkter, material och metoder kommer att ske utifrån ovanstående samt Sunda Hus Miljödata eller Byggvarubedömningen.
Omvärldsperspektivet	

Bilagor

Bilaga: Beskrivning av projektet Selma 2 – Litteraturgatan dat 2018-02-28

Expedieras

1. Förvaltnings AB Framtiden
2. Byggutveckling