



**Bostads  
bolaget**

Försättsblad till bilaga 4 b

**Styrelsehandling**

**2018-05-14**

## **Investeringsbeslut Friskväderstorget**

**Förvärv mark Friskväderstorget**

**Detaljplan Biskopsgården 51:15**

**Biskopsgården stadsdel**



**Bostads  
bolaget**

## Norra Biskopsgårdens utveckling

Bostadsbolaget är samtliga hyresrätter i området kring Friskväderstorget efter den geografiska samordningen och bytesaffären med Willhem.

Diskussioner om samarbete har förts med Redito som förvaltar och Thropi

    som äger Tomträppen Biskopsgården 51:51,

    omfattande Willys mataffär och en betydande del av torgytan

Vi är nu överens om att det bästa för utvecklingen av Norra Biskopsgården är att vi förvärvar tomträppen.

    Framtiden har uttryckt att affären ska göras som en fastighetsaffär

Bostadsbolaget fattar investeringsbeslutet och informerar Framtidens styrelse



# Bostadsbolaget



Biskopsgården 51.15



Biskopsgården 51.15



Friskvänderstorget är en viktig pusselbit i utvecklingen av Norra Biskopsgården, ett utvecklingsområde i Framtiden. Förvärv av Trophis fastighet möjliggör utveckling av Friskvänderstorget vilket kan ge nya bostäder och lokaler och ökad trygghet.



Not: 1) Driftnetto Biskopsgården 51.15 enligt uppgift från säljaren.

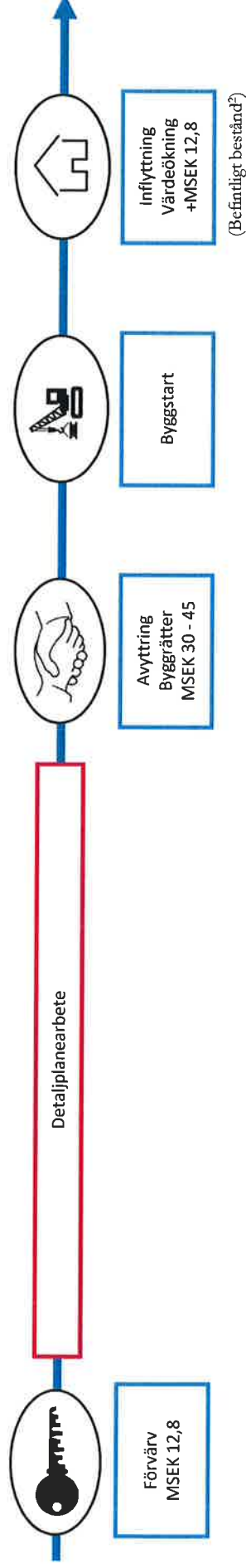
### Varför behöver Friskvæderstorget utvecklas?

- Idag upplevs Friskvæderstorget som otruggt av de boende samt av medborgarna i Göteborg, speciellt under kvällstid. De boende i området vill självklart känna sig trygga där de bor<sup>1</sup>. Därav krävs en insats där man gemensamt skapar en attraktiv och trygg miljö vilket kommer gynna alla parter i Biskopsgården både fastighetsägarna och staden som helhet.
- En viktig del i uppståndet av området är att:
  - Etablera gemensamma öppna mötesplatser och även flytta delar områdeskontoret till en mer central placering. Detta frigör ytterligare ytor för bostäder där områdeskontoret är beläget.
  - En utbyggnad av torget ger ökat fastighetsvärde och möjligheter att skapa nya bostäder i olika ägarformer och ändamålsenliga lokaler både kommersiella och offentliga.
  - Vi har med trygghetsvärdar och ökad personaltäthet ökat närvaron. Om vi kompletterar detta med nybyggnation som ger en trivsamt vacker och överblickbar torgmiljö med belysning, nytt fornspråk, nya ägarformer kan vi öka tryggheten och tilliten i området än mer
  - Ny mindre lokaler och ett generellt lyft av området kan möjliggöra etablering av lokala småföretagare samt stärka de befintliga verksamheter.
  - Vi kan också se över kopplingen till spårvagnshållplatsen

### Varför ska Bostadsbolaget genomföra projektet?

- Bostadsbolaget har ett etablerat nätverk inom staden och har byggt upp ett förtroende hos hyresgäster och allmänhet. Företaget har en god uppfattning om vad både medborgarna och staden efterfrågar.
- Bolaget har långsiktiga och resursstarka ambitioner tillsammans med en organisation som är rustad för att driva denna typ av projekt inkluderande ett tätt samarbete med Göteborg stad.
- Ett projekt skulle utöver affärsmässiga möjligheter även skapa en möjlighet till god marknadsföring av området för att locka fler fastighetsägare att etablera sig i området.
- Att satsa resurser långsiktigt i ett lyft av torgmiljön och inkludera Trophis fastighet i arbetet gynnar alla parter som idag är etablerade i området.
- Bostadsbolaget tar ett långsiktigt socialt ansvar köpet är ett naturligt led i utvecklingen av Norra Biskopsgården. Med ägandet av torgytan kan Bostadsbolaget ta ett helhetsgrepp i området och vara dragloket.

*Not: 1) Se artikeln "När mörkeret faller över Biskopsgården" författad av Michael Verticchio, publicerad 2016-09-04.*



## Förvärv

- ✓ Beslutet omfattar förvärv av tomträtten Biskopsgården 51:15
  - Köpeskilling MSEK 11,4
  - Sträpelskatt (4,25%) MSEK 0,5
  - Finansiell- & Fastighetsrådgivning<sup>1</sup> MSEK 0,6
  - Legal- & skattemässig rådgivning MSEK 0,3
  - Total förvärvskostnad MSEK 12,8

- ✓ Det är viktigt med tempo i utvecklingsområdet som är ett Fokusområde i Framtiden. Beslut att förvärva tomträtten bör följas av att detaljplanarbetet initieras och prioriteras av SBKs detaljplanelandläggare.

## ✓ Tidplan

Signering i Stockholm 18/5 2018  
Tillträde 27/6 2018

## Affärsstrategi

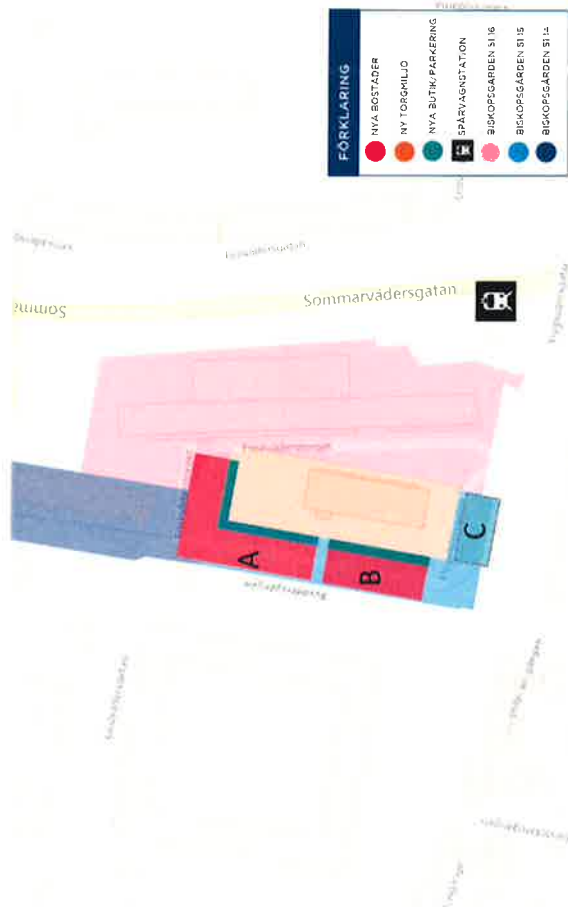
- ✓ Efter erhållen detaljplan kan området för dagligvaruhandeln avyttras separat
- ✓ Projektet genomförs vilket förbättrar området och tryggheten för samtliga medborgare
  - Uppskattningsvis minst 130 nya bostäder (om möjligt bostadsrätter)
  - Tryggare miljö & minskad brottslighet leder till en god miljö för handeln och etablering av småföretag vilket skapar arbetstillfällen
- ✓ Efter genomförandet ökar även värdet för allmännyttans samtliga fastigheter i området.
  - Räknat bara på närmast intilliggande fastigheter kring torget<sup>2</sup>
  - Antagen värdeökning om ca 6 % motsvarar MSEK 12,8
  - (En värdeökning på denna nivå motsvarande total förvärvskostnad)

Not: 1) Med anmärkning för redan nedlagd och fakturerad tid under April 2018. 2) Estimerat värde av Biskopsgården 51:14 c:s 16 uppgår till cirka MSEK 214 per 2017-12-31.





# Bostads bolaget



Fastighet	Avtryck i markplan, m <sup>2</sup>	Antal Våningar	BTA, m <sup>2</sup>	BOA, m <sup>2</sup>	Antal lägenheter <sup>1</sup>
Byggnad A	1 300	8	10 400	8 840	130
Byggnad B	600	6	3 600	3 060	45
Byggnad C	400	4	1 600	0	0
<b>Totalt</b>	<b>2 300</b>	<b>18</b>	<b>15 600</b>	<b>11 900</b>	<b>175</b>

**Estimerat<sup>2</sup> totalt värde MSEK 30 – 45**



Fastighet	Avtryck i markplan, m <sup>2</sup>	Antal Våningar	BTA, m <sup>2</sup>	BOA, m <sup>2</sup>	Antal lägenheter <sup>1</sup>
Byggnad A	1 000	8	8 000	6 800	100
Byggnad B	600	6	3 600	3 060	45
Byggnad C	400	4	1 600	0	0
<b>Totalt</b>	<b>2 000</b>	<b>18</b>	<b>13 200</b>	<b>9 860</b>	<b>145</b>

**Estimerat<sup>2</sup> totalt värde NSEK 25 – 40**

Not: 1) Den genomsnittliga lägenheten antas vara 68 kvm. Enkel förstudie skall initieras av arkitektet avseende möjlig byggnadsvolym vilket kommer påverka totalt estimerat värde. 2) Bedömt värde SEK 2 000 – 3 000/BTA.