

Investeringsbegäran

Hemställen till styrelsen i Göteborgs stads bostadsaktiebolag
Konvertering av lokaler till 18 nya lägenheter, Majviken 3, Majorna



Fastighet:	Majorna 213:14
Adresser:	Karl Johansgatan 33, Betzensgatan 1
Total yta före:	0 kvm BOA1 185 kvm LOA
Total yta efter:	1 036 kvm BOA 0 kvm LOA
Antal lägenheter:	18 st nya lägenheter

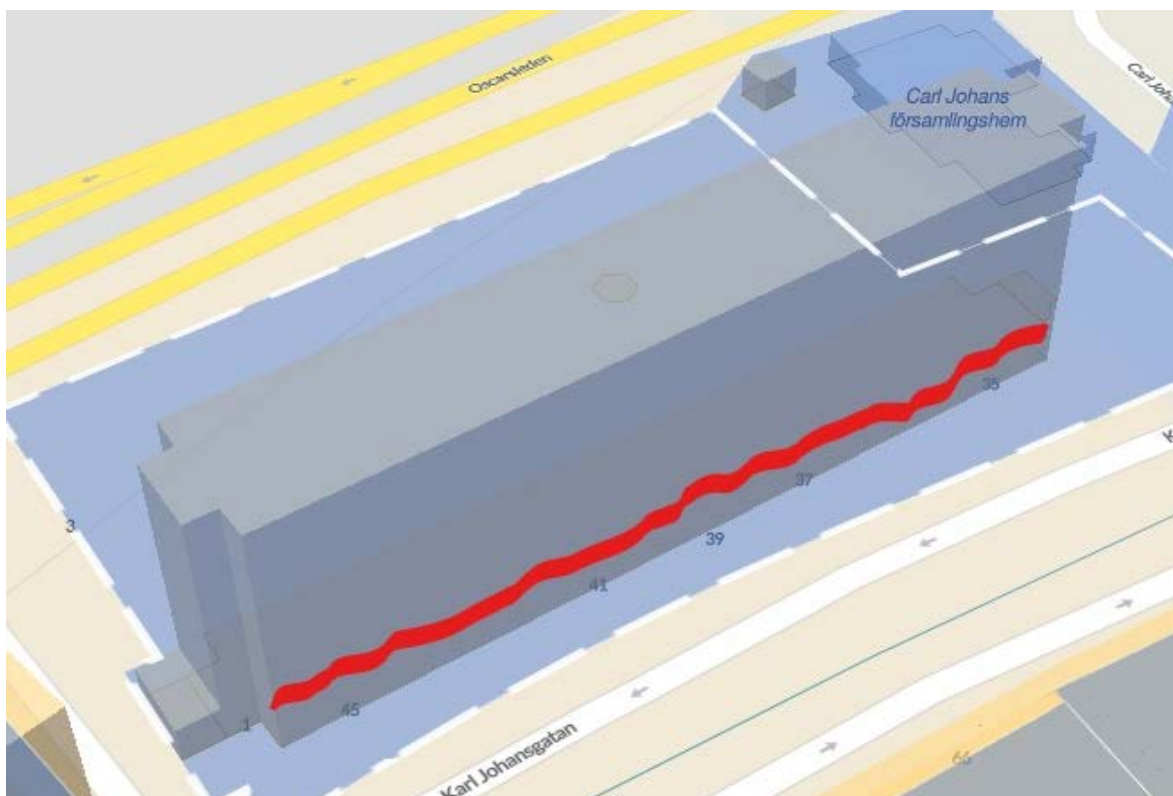
Bakgrund

Bostadsbolaget äger och förvaltar 378 st lägenheter och lokaler i Majviken, Majorna. Majviken består av 3 st 8-våningshus, Majviken 1, 2 och 3 och denna investeringsbegäran avser Majviken 3. Byggnaden består av 62 st stora lägenheter. Under huset finns det ett stort parkeringsgarage i två våningsplan. Markplan och våningsplan ett består av lokaler, resterande våningar består av bostäder.

År 2015 utredes möjligheten att konvertera befintliga lokaler till lägenheter för att möta det stora behovet av moderna och tillgängliga lägenheter.

Resultatet av utredningen visade att lokalerna på våningsplan ett lämpar sig väl för att konvertera om till lägenheter. Den höga vakansgraden för den aktuella lokalen (50% för år 2015) var en tydlig markör för att dessa lokaler med fördel kunde konverteras till bostäder. Idag, år 2018, är vakansgraden 75%. Den sista lokalhyresgästen flyttar ut till årsskiftet 2018/2019.

Bygglov har sökts och beviljats för 18 st lägenheter.



Genomförda renoveringar och upprustningar

År 2012 utfördes markupprustning, nya marktättskikt mot underliggande parkeringsgarage samt nya miljöhus. Parkeringsgaraget utsattes för en omfattande brand år 2014 och har under år 2016 återställts.

Beskrivning av planerat projekt

Projektet avser del av fastighet Majorna 213:14 och omfattar en total ombyggnad av befintliga verksamhetslokaler till 18 st lägenheter. De nya lägenheterna utformas med lägenhetstyper från 1 rum med kök till 3 rum med kök. Lägenhetsytan varierar mellan 40 kvm till 85 kvm.

Omfattning/utformning:

Lägenheterna utformas enligt dagens standard och krav med badrum och kök inklusive förberedelse för inkoppling av diskmaskin. Golvbeläggning av kakel och klinker i wc/dusch. Nya energieffektiva oljuddämpande fönster sätts in. Samtliga installationer som el, rör och ventilation blir nytt.

De nya lägenheterna byggs på våningsplan ett, planet ovan markplan. Lägenheterna nås via befintliga trapphus och hiss. Trapphus och entréer är placerade i varje ände på huset. Nya lägenhetsförråd placeras i källarplan.

Tider

Projektet beräknas starta Q4 2018 och färdigställas under Q4 2019.

Miljö

Projektet följer Framtiden koncernens miljömål. Val av produkter, material och metoder kommer att ske utifrån av koncernens beslutande miljö- och hälsokriterier. Som verktyg används Byggvarubedömningen (BVB).

Upphandling med social hänsyn

Social hänsyn kommer att tillämpas i detta projekt.

Konstnärlig utsmyckning

Framtiden har tagit fram ett koncerngemensamt program och beräkningsmodell för ekonomisk avsättning till konstnärlig utsmyckning. Den årliga avsättningen till konst baseras på investeringsplanens utfall föregående år. Programmet och modellen har utgått från beslut i kommunfullmäktige.

Marknad

Majviken är ett centralt och populärt område att bo i. Bidragande orsaker till attraktiviteten är närheten och tillgången till kollektivtrafik, service, affärer och kaféer och restauranger. Närhet till hamnen och havet är också en bidragande faktor.

Majviken 3 uppfyller sedan tidigare kraven på god tillgänglighet, trygghet och säkerhet.

Hyresgäst

Hyran för de nya 18 lägenheterna förhandlas med Hyresgästföreningen. Förhandling är påbörjad. Kalkylen baserar sig på 1 800 kr/kvm/år.

Ekonomi i projektet

Summa projektkostnad

I produktionskostnaden ingår alla kostnader, så som entreprenadkostnad, projektering, bygglösning och övriga byggherrekostnader.

Den totala produktionskostnaden är bedömd till **22 000 000 kr inklusive moms**. Kostnadsberäkningen baserar sig på egna kalkyler samt inkomna anbud i kostnadsläge juni 2018.

Hyra/intäkt

Hyresnivån för de nya lägenheterna, 2 rum och kök (snittyta 54,5 kvm) beräknas i genomsnitt till 1 100 kr/kvm/år.

Hyresexempel

Typ/storlek (RoK)	BOA (kvm)	Hyra (kr/mån)	Hyra (år)
2 RoK	54,5	4 996	59 950

Investeringsbedömning (företagsekonomisk lönsamhet)

Åtgärderna har lönsamhetsberäknats i enlighet med Framtiden koncernens modell för lönsamhetskalkyl för befintliga bostäder. Kalkylen värderar det ekonomiska utfallet vid en långsiktig förvaltning och räknar med en genomsnittlig avskrivningstid och livslängd för åtgärderna på 35 år.

Investeringen ger i bolagets perspektiv en långsiktig nominell årlig avkastning på 6,0 %.

Investeringsbedömning – (kostnadsföring/aktivering)

Åtgärden skall aktiveras till 94 % enligt komponentavskrivningsreglerna K3.

20 785 000 kr inkl. moms aktiveras som investering.

Marknadsvärde

Projektet innebär enligt värderingsmodellen att marknadsvärdet överstiger det bokförda värdet. Då marknadsvärdet efter investering enligt denna värdering är högre än motsvarande bokförda värde föreligger inget behov av nedskrivning av fastigheternas värde.

	<i>Före investering</i>	<i>Efter investering</i>
Bokfört värde	60 935 135 kr	81 720 135 kr
Marknadsvärde	184 764 442 kr	239 908 431 kr

Sammanfattning ekonomi

Produktionskostnad totalt: 22 000 000 kr inkl. moms

Varav investering 20 785 000 kr inkl. moms

Var av nedskrivning: 0 kr

Företagsekonomisk avkastning totalt: 6,0 %

Förslag till beslut

Mot bakgrund av ovanstående beskrivning föreslås styrelsen besluta

att tillstyrka förslaget till investering konvertering lokal till nya lägenheter Majviken.

att beslutet översänds till Framtidens styrelse för godkännande

att omedelbart justera beslutet

Göteborgs stads bostadsaktieföretag

Kicki Björklund
VD