

2019-05-02

Handläggare: Stefan Lundqvist  
Telefon: 031-368 53 39  
E-post: stefan.lundqvist@higab.se

## Utökad tilläggsinvestering för verksamhetsanpassningar Kvarteret Högvakten

### Förslag till beslut i styrelsen för Higab AB

att ge vd i uppdrag att utöka investeringen för verksamhetsanpassningar till kommande hyresgäster i Kvarteret Högvakten, till ett belopp om högst 27,5 mnkr.

(Ersätter tidigare beslut om 25 mnkr som togs 2018-11-21)

### Sammanfattning

Anledningen till begäran om utökad investering är fortsatt utveckling av de beställningar SLK gjort (hyresgästanpassningar). Det är framför allt:  
SLK:s utökade krav på el- och digital teknik som drivit kostnader.

### Ekonomiska konsekvenser

Affären beräknas få marginell effekt på bolagets resultat och finansiella ställning.  
Investerat belopp återbetalas enligt den överenskommelse som finns inom staden.

### Barnperspektivet

-

### Jämställdhetsperspektivet

-

### Mångfaldsperspektivet

-

### Miljöperspektivet

-

### Omvärldsperspektivet

-

### Bilagor

-

## Beslutsunderlag Investering för verksamhetsanpassningar Kvarteret Högvakten

### Bakgrund

Ärendet med Kvarteret Högvakten har pågått sedan 2010 med anledning av behovet av grundförstärkning av hela kvarteret inklusive Börsen. I samband med utrymningen av Kvarteret Högvakten togs beslut om att politikerorganisationen skulle flytta till Rådhuset och att Kvarteret Högvakten skulle byggas om och inhysa aktivitetsbaserade arbetsplatser med bland annat stadsledningskontoret som en framtida hyresgäst. Grundförstärkning och lokalanpassning av byggnaderna påbörjades 2015 och inflyttning startade strax innan årsskiftet 2018/19.

Under ombyggnationens gång har behov identifierats av kommande hyresgäst som leder till åtgärder som inte omfattas av upphandlad entreprenad. Beslut togs bl a om att ändra planlösning för att anpassa denna till aktivitetsbaserade arbetsplatser samt att installation av tekniska installationer så som data-, larm-/passer- och AV- och ljudsystem, förbereds och utförs under ombyggnationen.

Därefter har ytterligare anpassningar som följd av hyresgästens önsknings tillkommit. Även omfattningen av de tidigare identifierade behoven har ökat.

### Utökad investering

Anledningen till begäran om utökad investering är fortsatt utveckling av de beställningar SLK gjort (hyresgäst Anpassningar). Det är framför allt:

SLK:s utökade krav på el- och digital teknik som drivit kostnader.

- Fler datauttag medför utökad kabeldragning. Uttagen ska serva både datorer och bildskärmar.
- Projekterat inredning i egen regi som nu visar sig kräva stor förändring av eluttag.
- Krav från MSB på deras lokaler för samhällsskydd- och beredskap har ökat med avseende på digital teknik.
- Förändringen på arbetsplatsbelysningen som projekterades har medfört mer arbete. tänkt.

### Analys av investeringen

Hyran baseras på den överenskommelse som gäller inom staden där investeringsvolymen förräntas enligt stadens internränta som för närvarande är 1,75 % och fastställs årligen.

### Förslag till hyresupplägg

Hyrestillägget baseras på en återbetalning under tio år med en förräntning om 1,75 %. Hyrestilläggets storlek beräknas uppgå till 2,7 mnkr årligen.

### Restvärde/återbetalningsklausul

Om hyresgästen väljer att avflytta innan hyresavtalets utgång ska investeringens restvärde återbetalas enligt grundhyresavtal.

### Finansiering

Investeringen kommer i sin helhet att finansieras via lån i stadens koncernbank.

**Risikanalyt och osäkerhetsfaktorer**

-

**Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet  
(KL 10:3)**

Ärendet bedöms inte vara av den karaktären att den behöver prövas utifrån kommunlagen 10:3 om principiell beskaffenhet.