

Styrelsehandling 20
Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0275/20
2020-04-20
Handläggare: Annica Tisell, Chef Fastighet

Informationsärende – Hyresgästanpassning för Swedbank och fläktaggregatsbyte i hus Galjonen

Sammanfattning

Swedbank är en av Älvstranden Utvecklings hyresgäster. De hyr i dag 4 180 kvm i vårt hus Galjonen på Lindholmen. Nu vill de modernisera sina lokaler enligt bankens policy och krav för den här typen av lokaler. De vill bland annat få en modern standard för inneklimat och komfort, men även byta ut ytskikt.

Vår fastighetsförvaltning har sedan flera år planerat åtgärder i fastigheten på grund av att nuvarande ventilationssystem har tjänat ut. Det har varit svårt att planera eftersom vi saknar evakueringslokaler. Nu finns därför en möjlighet att genomföra alla åtgärder på en och samma gång.

Hyresgästanpassningen inklusive byte av fläktaggregat för hela byggnaden beräknas till 57 miljoner kronor inklusive moms.



Bakgrund

Swedbank har varit hyresgäster sedan 2004. Hyresintäkterna från Swedbank är på 6,7 miljoner kronor per år. Deras önskan om hyresgästanpassning får ses positivt som en vilja att satsa på verksamheten i Lindholmen, men också att fortsatt verka i våra lokaler.

Hela fastighetens ventilationssystem är mer än 45 år och har tjänat ut tekniskt. Även betjänande fläktaggregat måste bytas för att som helhet erbjuda ett fullt modernt system för Swedbank, men även för huset som helhet som därmed ges möjligheten att anpassas till modern standard.

Tidigare ärendehantering

Ärendet godkändes i Ledningsgruppen 2020-04-03. Det är första gången ärendet kommer upp för behandling i styrelsen.

Ekonomi

Budgeten för ombyggnaden/hyresgästanpassningen är 43,9 miljoner kronor inklusive moms. 12,6 miljoner kronor finansieras genom förhöjd hyra och kommer med föreslagen hyresnivå om 2 300 kr per kvm, vid ett 5-årigt kontrakt, betalas tillbaka på 4 år. I beräkningen inkluderar ett 10-procentigt riskpåslag.

Resterande 31,3 miljoner kronor betalar Swedbank mot faktura. En betalningsplan kommer att upprättas för denna kostnad där hyresgästen betalar á conto allt eftersom projektet fortskrider. Vår investering kommer med föreslagen hyresnivå 2 300 kr per kvm vid ett 5-årigt kontrakt betalas tillbaka på 4 år. Våra beräkningar inkluderar ett 10-procentigt riskpåslag.

Investeringen för själva utbytet av fläktaggregat beräknas till 12,9 mnkr inklusive 50 % moms. Det är en investering som ur underhållssynvinkel är helt nödvändig. Investeringen medför en energibesparing på cirka 0,6 mnkr per år.

Ekonomi i sammandrag

Åtgärd	Kostnad inklusive moms	Betalas av
Hyresgästanpassning	31,3 mnkr	Swedbank mot faktura enligt Betalplan
Vår investering i lokalen (avser komfortkyla, ventilation, belysning samt wc/dusch)	12,6 mnkr	Betalas av Swedbank genom hyreshöjning under 4 år.
Aggregatbyte	12,9 mnkr	Älvstranden Utveckling.
Oförutsedda kostnader	0,2 mnkr	Älvstranden Utveckling.

Effekter av investeringen

- Att inneklimatet anpassas till dagens krav i våra lokaler.
- Modernare system och färre felanmälningar.
- Lokalernas standard höjs, vilket genererar ett högre värde på fastigheten.
- Att hyresintäkterna höjs vilket genererar högre värde på fastigheten.
- Att byggnadens energiförbrukning blir avsevärt lägre vilket ger en lägre driftkostnad och mer miljömässig hållbarhet. Enligt beräkning cirka 0,6 mnkr per år.
- Att vi får behålla en viktig hyresgäst.

Risker

Upphandling av entreprenör är ännu inte utförd. Det finns en risk att bristande konkurrens bland anbudsgivarna – det medför att entreprenadkostnaden blir högre än budgeterat.

Åtgärderna utförs med pågående verksamhet i huset. God planering och samverkan med hyresgästerna krävs under hela projektfasen.

Konsekvenser om inte beslut fattas

- Risk för att vi förlorar en stor och stabil hyresgäst.
- Risk att nuvarande ventilationsaggregat helt upphör att fungera, med konsekvenser för hyresgäster, deras arbetsmiljö och vår ekonomi.

Tidplan

- Styrelsebeslut 2020-06-15.
- Projektet kommer sedan att ta ett år i sin helhet med projektering, upphandling och utförande.
- Projekteringen beräknas tidigast starta efter semester.
- Produktion tidigaste start i januari 2021.

Själva byggandet är uppdelat på fyra etapper. Vi planerar att evakuera cirka 60 personer åt gången. Det sitter cirka 240 anställda i lokalerna.