

Styrelsehandling 7  
Norra Älvstranden Utveckling AB  
Diarienummer 0275/20  
2020-06-15  
Handläggare: Annica Tisell, Chef Fastighet, Michael Danese, Projektledare

## Beslutsärende – Hyresgästanpassning för Swedbank och fläktaggregatsbyte i hus Galjonen

### Förslag till beslut

- Styrelsen beviljar en budget om 57 miljoner kronor inklusive moms för att hyresgästanpassa för Swedbank och göra ett 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 för sin kundtjänst. 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.



### **Bedömning ur en ekonomisk dimension**

Budgeten för ombyggnaden/hyresgäst Anpassningen är 43,9 miljoner kronor inklusive moms. 12,6 miljoner kronor finansieras genom förhöjd hyra och kommer med föreslagna hyresnivå betalas tillbaka på 4 år. Beräkningen inkluderar ett 10-procentigt riskpåslag.

Investeringen för utbytet av fläktaggregat beräknas till 12,9 miljoner kronor inklusive 50 % moms. Investeringen medför en kostnadsbesparing på cirka 0,6 miljoner kronor per år, då ett nytt fläktaggregat i bidrar till en minskad energiförbrukning.

### **Bedömning ur en ekologisk dimension**

I Älvstrandens Utvecklings affärsplan är ett av de strategiska målen att minska utsläppen av växthusgaser från ombyggnation och nybyggnation. Detta mål kommer vara centralt i projektet. För att minska ombyggnationens klimatpåverkan kommer bolaget se över både materialval och byggprocess, samt föra en diskussion med hyresgästen kring vad som är rimlig och relevant att göra utan att kompromissa med kvalitet, funktion och budget.

### **Bedömning ur en social dimension**

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på ärendet utifrån denna dimension.

### **Samverkan**

Swedbank planerar hyresgäst Anpassningen i samverkan med sin personal.

### **Expedieras**

Styrelsesekreteraren diarieför och lägger ut handlingen tillsammans med protokoll inom två veckor efter avslutat styrelsesammanträde på [goteborg.se](http://goteborg.se).

## Ärendet

Investering för att hyresgästanpassa och byta ut ett uttjänt fläktaggregat.

## Beskrivning av ärendet

### 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.

### Ärendets historik

- Ärendet godkändes i Ledningsgruppen 2020-04-03.
- Ärendet har varit uppe som ett informationsärende till styrelsen 2020-04-20.

## Bolagets bedömning

### 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 kronor per kvm, vid ett 5-årigt kontrakt, betalas tillbaka på 4 år. Beräkningen inkluderar 10 % 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 kronor 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 miljoner kronor inklusive 50 % moms. Det är en investering som ur underhållssynvinkel är helt nödvändig.

Investeringen medför en energibesparing på cirka 0,6 miljoner kronor per år.

## Ekonomi i sammandrag

Åtgärd	Kostnad inklusive moms	Betalas av
Hyresgäst Anpassning	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 miljoner kronor 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 semestern 2020.
- Produktion tidigaste start i januari 2021.

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

## Olika dimensioner

### Ekonomisk dimension

Investeringen stärker ytterligare Lindholmen – och därigenom Göteborg – som en attraktiv etableringsort för näringslivet. Investeringen säkrar också många arbetstillfällen i Göteborg.

Placeringen av arbetsplatserna bidrar till att innerstaden växer över älven och blir därför en del av Vision Älvstaden.

De många anställda (240) stärker också den lokala servicenärings.

### Ekologisk dimension

Vid större ombyggnationer i bolagets befintliga bestånd ska ambitionen att minska ombyggnationens klimatpåverkan finnas med genom hela projektet. Genom att se över både materialvalen och hur det är möjligt att minimera energiförbrukningen under ombyggnationen så finns stora möjligheter att minska investeringens klimatpåverkan på ett relativt enkelt och kostnadseffektivt sätt, dock utan att detta påverkar kvalitet och funktion.

Med investeringen av det nya fläktsystemet så har vi redan där minskat energiförbrukningen i driftskedet och därmed även höjt värdet på fastigheten. Men om inte även den övriga investeringen görs utifrån ett perspektiv om att minska växthusgasutsläppen så riskerar projektet bli ett nollsummespel, där materialet klimatpåverkan åter upp det som sparas in i driften.

Bolaget avser även att initiera en dialog med Swedbank kring dessa ambitioner då Swedbank själva har interna miljömål om att minska sina direkta utsläpp med växthusgaser, liksom minskad energiförbrukning i sina lokaler.<sup>1</sup>

### Social dimension

Ur en social dimension påverkas hälsan för de anställda positivt genom investeringarna i arbetsmiljön.

---

<sup>1</sup> <https://www.swedbank.com/sv/hallbarhet/miljo-och-klimat/mal-och-fokusomraden.html>