

Beslutsunderlag

Styrelsen 2021-04-23

Beslutspunkt 13

Handläggare: Pontus Isaksson

Telefon: 031-368 53 00

E-post: pontus.isaksson@higab.se

Sekretessbelagda uppgifter i styrelsehandling

Bolaget gör bedömningen att det i styrelsehandlingen finns uppgifter som omfattas av sekretess enligt offentlighets- och sekretesslagen (2009:400). Dessa uppgifter har därför maskerats. Frågor kring utlämnande av allmänna handlingar kan ställas till info@higab.se.

Investering Barken Viking

Förslag till beslut i styrelsen för Higab AB:

Att besluta om investeringsram för ombyggnation av Barken Viking till ett belopp om högst [REDACTED].

Sammanfattning

Ärendet avser ett investeringsbeslut för tillskapande av fler hotellrum och effektivisering av areor på Barken Viking.

Investeringen ska ge utrymme för en långsiktigt lönsam hotellverksamhet, som säkerställer att levandegöra Barken Viking. 2014 genomförde Higab i samarbete med dåvarande hyresgäst en förstudie för nya hotellrum som nu har uppdaterats. Investeringen finansieras genom ett nytt hyresavtal. Projektering kommer startas snarast möjligt efter beslut.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Bedömd investering uppgår till [REDACTED] och finansieras i sin helhet genom ett nytt hyresavtal.

Nedskrivning är inte aktuellt

Bedömning ur ekologisk dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension

Bedömning ur social dimension

Genom projektet stärks hotellet som bedrivs på Barken Viking och kommer att bidra till att levandegöra Lilla Bommen som destination. Det kommer även att ge förutsättningar för ökad trygghet i området. Detta är bra utifrån att det pågår ett Purple Flagprojekt i området, vilket syftar till att skapa bättre flöden, säkerhet och trygghet i området. Det skapas dels genom samverkan, dels med mer fysiska åtgärder såsom mer belysning.

Samverkan

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

Bilagor

Expediering

Ärendet

Byggnation av fler hotellrum och en effektivisering av allmänna ytor för att skapa en långsiktigt god förutsättning för hyresgästen att bedriva en effektiv och ekonomiskt hållbar verksamhet.

Investeringen uppgår till [REDACTED] och finansieras genom ett nytt hyresavtal.

Bakgrund

Barken Viking består idag av hotellrum, konferensdel och restaurangdel. Redan 2013 fanns det planer för att bygga fler hotellrum och effektivisera allmänna ytor. Detta då marknaden visade på att konferensdelen inte är ekonomiskt lönsam i förhållande till hotellverksamheten. Förstudien som genomfördes 2014 syftade till att kunna kalkylera för byggnation av knappt 20 hotellrum.

När förstudien var genomförd så visade dåvarande hyresgäster inget intresse för utvecklingen av hotellverksamheten och det blev inte att man gick vidare med ombyggnaden.

Nuvarande hyresgäst äger en hotellkedja, som startades för 13 år sedan och heter Dialog Hotels. De har idag sex hotell på tre orter och har visat goda resultat, samt har långsiktiga planer inför framtiden.

Utöver logiverksamheten öppnas även en bar (med enklare rätter) på båtens däck under sommarhalvåret. På däck arrangeras även publik underhållning.

Hyresgästen har med sin erfarenhet kommit fram till att det är en förutsättning att tillskapa fler hotellrum på hotellet för att få en effektiv och lönsam verksamhet.

Hyresgästen har bekostat en uppdaterad förstudie inklusive kalkyl. Den uppdaterade förstudien genomfördes under hösten 2020.

Skisser framtagna 2013 har upgraderats till att följa Boverkets senaste byggregler och krav med tillägget att tillskapa hotellrum även på övre däck. Anpassningen på övre däck och tillgängligheten har i samråd med Stadsbyggnadskontoret genomgått på plats för preliminärt utlåtande av avvikelser från BBR. (rumshöjder, tillgänglighet, mm).

Eventuellt ombyggnad kan ej utföras med kvarboende/hotellgäster så hotellet behöver hålla stängt.

Förstudien visar att projektet kan finansieras genom en ny högre hyra. Genomförandet innebär att 20 nya hotellrum tillskapas och att receptionsytorna effektiviseras.

Antikvarie och stadsbyggnadskontoret har varit delaktiga under förstudien.

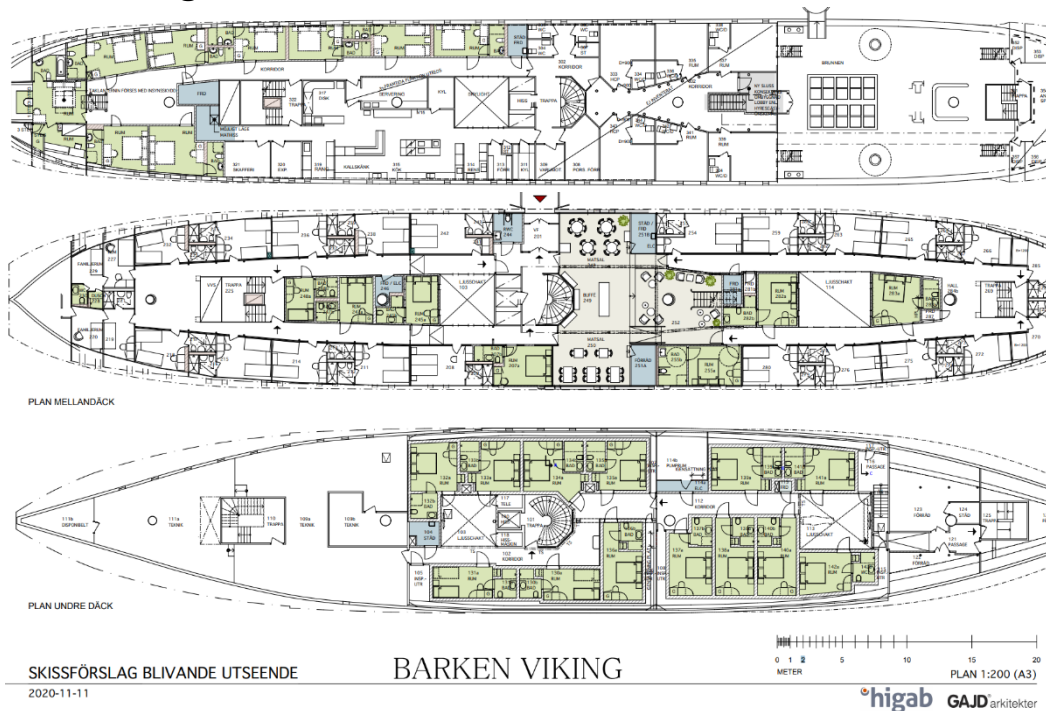
Genomförande

Tidplan för projektet är ca 10 månader, för undre och mellandäck. Projekteringen startas snarast efter beslut i Higabs styrelse.

Sluttid för projektet är satt till ca 11 månader efter styrelsebeslut.

Detta innebär att förhoppningen är att kunna genomföra projektet under 2021 och vara klara till våren 2022. Då kommer vi att ha en Barken Viking som både är renoverad utvändigt och invändigt, samt uppdaterad med fler hotellrum för långsiktiga framgångar. Detta gör även att verksamheten främjar ökad rörelse kring Lilla Bommen.

Planritningar



Investering

Investeringen uppgår till [REDACTED] och avser en lokalanpassning vilken finansieras genom en högre hyra.

Marknadens förväntade avkastningskrav är 5,3% och Higabs direktavkastningskalkyl indikerar [REDACTED] vid en hyra på [REDACTED] kr/kvm. Marknadshyran för hotell i Göteborg är svårt att under rådande omständigheter att fastställa. Barken Viking är ett hotell som fortsatt är utmanande att driva och kommer inte generera topphyror.

Finansiering

Hysesavtal

Användning: Hotell

Area: 2 550 kvm LOA

Hyrestid: 5 år

Hyra: [REDACTED] kr/kvm exkl. värme, el och fastighetsskatt

Index: Hyresavtalets belopp indexeras till 100 % i enlighet med KPI

Värde innan investering	[REDACTED]
Investering	[REDACTED]
Totalt värde efter investering	[REDACTED]
Beräknat nytt driftnetto efter investering	[REDACTED] per år
Direktavkastning (enl finansiering ovan)	[REDACTED]
Marknadens förväntade avkastningskrav	5,3%
Bedömt marknadsvärde efter investering	[REDACTED]

Konsekvens vid ej beslut

Om det beslutas att ej genomföra projektet ser Higab svårigheter att attrahera långsiktiga kvalitativa företagare och att verksamheter som då kan tänkas förhyra Barken Viking inte får ekonomisk uthållighet i att bedriva hotellverksamhet.

Sammanfattande bedömning

Barken Viking förhyrs idag av en hyresgäst som, liksom Higab är oerhört stolta över att erbjuda ett hotell i en fastighet utöver det vanliga. Att kunna göra detta i en så fantastisk atmosfär med en imponerande historia, som detta segelfartyg från 1907.

Området Lilla Bommen behöver stärkas till att bli en starkare besöksdestination genom att vi här finner både gästhamn, hotell, restauranger och såklart Strömmas utflyktsbåtar. Viktigt att dessa aktörer kan samverka och skapa bra flöden i området, vilket skapar större trygghet här. Även Västlänkens utbyggnation kommer att hjälpa till med ökade flöden.

När Higab ser på andra verksamheter som skulle kunna hyra Barken Viking, kan vi inte se att någon annan form av verksamhet, inte skulle kunna skapa de ekonomiska, - sociala- eller fastighetsbevarande resultat, som en hotellverksamhet gör.