

Styrelsehandling 9
Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0547/20
2021-10-18
Handläggare: Sara Anderberg, Chef Strategisk verksamhetsstyrning

Beslutsärende – hantering av kontor för verksamheten i Älvstranden Utveckling

Förslag till inriktningsbeslut

Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB ger Vd i uppdrag att:

1. Säga upp nuvarande hyresavtal med Atrium Ljungberg för kontorets verksamhetslokaler, förråd och parkeringsplatser i Citadellet före 31 december 2021.
2. Omförhandla nuvarande hyresavtal med Atrium Ljungberg som rör arkivlokalerna i källaren på Citadellet före 31 december 2021.
3. Hitta lämplig verksamhetslokal för kontoret i befintligt fastighetsbestånd samt teckna hyresavtal med marknadshyra före 31 december 2021.
4. Tillse att flytt av verksamhet sker före kvartal 3, 2022.
5. Återkomma till styrelsen med ekonomiska underlag för beslut.

Sammanfattning

Älvstranden Utveckling AB hyr för närvarande 1 750 kvm av Atrium Ljungberg med kontrakt fram till 2022-09-30. Om vi önskar flytta behöver avtalet sägas upp före årsskiftet 2021/2022. Bolaget rekommenderar att säga upp avtalet och istället hyra verksamhetslokal i Älvstranden-koncernens befintliga fastighetsbestånd.

Bedömning ur en ekonomisk dimension

Hyreskostnader beräknas bli likartade med nuvarande.

Bedömning ur en ekologisk dimension

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

Bedömning ur en social dimension

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

Samverkan

De fackliga organisationerna är informerade om inriktningen. Bolaget samverkar med SLK kring principerna inom Staden för val av lokaler. Om styrelsen beslutar enligt beslutssatserna i detta ärende ska SLK informeras om denna handling tillsammans med utdrag ur protokoll. Vid beslut om fortsatt förhyrning av extern fastighetsägare krävs djupare involvering från SLKs håll då de äger rätten att för stadens alla delar fatta beslut om att hyra av extern fastighetsägare.

Expedieras

Styrelsesekreteraren diarieför och lägger ut handlingen tillsammans med protokoll inom två veckor efter avslutat styrelsesammanträde på goteborg.se.

Ärendet

Beslut om mest lämpligt inriktning för att tillgodose bolagets egna behov av verksamhetslokaler, förråd, arkivlokal och parkeringar.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Älvstranden Utveckling hyr för närvarande 1 750 kvm av Atrium Ljungberg med kontrakt fram till 2022-09-30.

Om vi önskar flytta behöver avtalet sägas upp 9 månader före, det vill säga till årsskiftet 2021/2022. Hyran är med nuvarande avtal 3 325 000 kr/år + index om för närvarande 1 % (239 940 kr år 2021) och fastighetsskatt (304 920 kr år 2021).

Bolaget ser att verksamhetsytan kan minskas något framåt. Förutom kontorslokaler hyr bolaget även parkeringsplatser till bilarna som används av fastighetsförvaltningen och förråd för cirka 162 000 kr/år och ett anpassat arkiv för cirka 40 000 kr/år. Lokalen som rymmer arkivet byggdes om 2015 för att möta de krav som ställs på ett offentligt arkiv, dvs brand, ventilation och luftfuktighet.

Strategival

Bolaget har haft olika strategier för att etablera sina egna kontor genom åren.

1. Visa vägen. Vara tidigt på plats i våra utvecklingsområden, visa vägen för andra intressenter och i övrigt skapa intresse för nya områden.
2. Öka vinsten. Etablera egna kontor i egna fastigheter för att höja värdet inför en försäljning av fastigheten.
3. Utnyttja vakanta lokaler. Hyra inom bolagets egna fastighetsbestånd för att minska vakansgraden.

I september 2021 ligger vakansgraden inom Älvstranden-koncernens fastighetsbestånd på 7 % samt med en prognos om 9 % för 2021. Koncernen har som målsättning att ha maximalt 5 % outhyrd yta,.

I oktober 2021 finns det endast lokaler i Lindholmen Science Park som är av rätt storlek, >1 000 kvm, och som inte kräver större ombyggnationer för att rymma kontor.

Bolagets avveckling har varit under utredning av Kommunstyrelsen i enlighet med uppdrag i Kommunfullmäktiges beslutade budget och mål för 2021. 1 september beslutade Kommunstyrelsen att utredningens resultat om bolaget ska hanteras inom ramen för facknämndsöversynen, Se ”Redovisning av utredningsuppdrag om hur verksamheten vid Älvstranden Utveckling AB kan avvecklas” diarienummer 1683/20.

Bolagets styrelse har påtalat att så länge inget beslut är fattat om ny roll och uppdrag för Älvstranden Utveckling ska bolaget agera enligt nuvarande roll och uppdrag.

Ärendets historik

Vd Lena Andersson föredrog ett informationsärende, Etablering av bolagets egna lokaler, på styrelsesammanträdet 2020-10-19 om att bolaget ska arbeta fram ett direktiv för framtida etablering.

Sammanhang

Göteborg Stad har riktlinjer för hyra av verksamhetslokaler som har beaktats i detta arbete:

- Göteborgs Stads regler för styrning och ledning av Göteborgs Stads lokalförsörjning.
- Göteborgs Stads rutin för bolagsförhyrningar av lokaler för egen verksamhet.

I enlighet med Göteborgs Stads rutin för bolagsförhyrningar av lokaler för egen verksamhet så har samverkan påbörjats med, planeringsledare på avdelningen för planering och analys:

Om styrelsen beslutar enligt beslutssatserna i detta ärende ska SLK informeras om denna handling tillsammans med utdrag ur protokoll. Vid beslut om fortsatt förhyrning av extern fastighetsägare krävs djupare involvering från SLKs håll.

Bolagets bedömning

Ekonomi

Hyreskostnader beräknas bli likartade med nuvarande kostnader.

Kostnader för att anpassa framtida verksamhetslokal kommer att bli ett beslut för styrelsen om styrelsen förordar att bolaget ska hyra av sig själva. I dag finns lediga lokaler som vi uppskattar endast kräver mindre ändringar för att möta bolagets behov. Om komplettering av inventarier behövs så har bolaget för avsikt att i första hand nyttja TAGE, återbrukssystemet i Staden. Även eventuell avyttring av kontorsmöbler sker här.

Etableringsmöjligheter

1. Hyra verksamhetslokal i koncernens befintliga fastighetsbestånd, rekommenderas.
 - Vakansgraden har ökat under pandemin till 7 % och i slutet av 2021 beräknas vakansgraden vara 9 %.
 - Lämpliga ytor som kräver mindre hyresgästanpassningar i form av målning finns i Lindholmen Science Park. Här är redan lokalerna anpassade för att man enkelt med en vägg kan minska eller utöka ytan man hyr.
2. Förlänga avtal med nuvarande fastighetsägare:
 - Följer inte stadens riktlinjer för hyra av verksamhetslokaler : kräver ett beslut från avdelningen för planering och analys på SLK.
 - Hyreskostnad beräknas bli likartad som idag.
 - Ingen flyttkostnad.
 - Bidrar inte till att minska vakansgraden i vårt fastighetsbestånd.
 - Verksamheten fast i hyresavtal med extern part om utfallet av utredningen skulle medföra behov av kontorsflytt.

Olika dimensioner

Ekonomisk dimension

Beskrivs utförligt under ”Ekonomi.”

Ekologisk dimension

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

Social dimension

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