

Styrelsehandling 12  
Älvstranden Utveckling AB  
Diarienummer 0286/21  
2021-10-18  
Handläggare: Tomas Thorin, Affärsutvecklare

**Sekretessbelagda uppgifter i styrelsehandling**  
Bolaget bedömer 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@alvstranden.goteborg.se](mailto:info@alvstranden.goteborg.se).

## Informationsärende – ombyggnad och hyresgästanpassning av Plåtverkstaden

### Ärendet

Ärendet avser information inför ett kommande beslutsärende om att bevilja investeringsmedel i syfte att Fastighets AB Fribordet, ett helägt dotterbolag till Norra Älvstranden Utveckling AB, ska handla upp och genomföra entreprenad för att bygga om och anpassa del av förvaltningsbyggnaden Plåtverkstaden inom Göteborg, Lundbyvassen 4:6.

### Beskrivning av ärendet

#### Bakgrund

Ursprungligen uppfördes Plåtverkstaden 1949–1950 inom Götaverkens varvsområdes södra del i direkt anslutning till dåtidens stapelbäddar. Förutom verkstadsytor användes byggnaden för mallförråd för de fartyg som byggts på varvet.



Foto: Göteborgs Stadsmuseums varvshistoriska bildarkiv.

Längst österut ligger en mindre huskropp i fyra våningar som användes som personalbyggnad.

Plåtverkstadens västra del används i dag som idrottshall (Lundbystrandshallen), därintill är byggnaden uthyrd till Göteborgs Curlinghall AB. Den östra delen har i perioder hyrts ut för industri- och verkstadsändamål. I dag är denna del samt intilliggande Personalbyggnad vakant.

I det program för kulturhistorisk miljö som tagits fram av Stadsbyggnadskontoret pekas Plåtverkstaden ut som särskilt värdefull att bevara.

Aktuell del av Plåtverkstaden och Personalbyggnaden har ett ackumulerat underhållsbehov.



Röd markering runt aktuella byggnadsdelar.

Hyresgäst

## Projektförutsättningar

### Projektet

Projektet innebär att de vakanta industrihallarna i befintligt markplan anpassas för tester och småskalig produktion samt att ovanliggande volym utnyttjas genom att byggnaden kompletteras med nya mellanbjälklag för kontorsverksamhet.

Intilliggande Personalbyggnad ingår i projektet och iordningställs för kontorsverksamhet för räkning. I markplan inom Personalbyggnaden planeras även för en publik restaurang som kommer orientera sig mot det nya läget för färje-/broförbindelse mellan Packhuskajen och Lindholmen.

Exteriört bevaras så mycket som möjligt av fasad, fönsterindelning etcetera med hänsyn tagen till bevarandevärdet. Interiört kommer allt att bytas ut förutom enstaka detaljer för att knyta an till historiken som exempelvis insida tegelvägg, travers etcetera. Samtliga tekniska installationer som ventilation, värme med mera kommer att bytas ut och anpassas till en modern produktions- och kontorsbyggnad.

Avsikten är att byggnaden ska certifieras enligt Miljöbyggnad Silver.

Genom att komplettera volymen i industrihallarna med mellanbjälklag ökar den uthyrningsbara ytan från cirka 4 500 kvm till drygt det dubbla.

I projektet ingår även att iordningställa en avskild utomhusyta cirka 3 000 kvm i anslutning till huskroppen i syfte att ska kunna testköra sina fordon utan att behöva passera allmän plats. Detta för att undvika den administration och tillståndsprövning som annars krävs vid varje enskilt tillfälle när deras fordon ska kunna trafikera allmän väg.

### Projekteringsavtal med hyresgäst

Som ett resultat av förnyade intresse beslutade parterna att 2021-07-02 ingå ett projekteringsavtal vilket reglerar ansvar för projektering, projekteringskostnader, ramvillkor hyresoffert och tidplan.

På basis av projekteringsavtalet har Fastighets AB Fribordet handlat upp en organisation för projektledning, projektering, arkitekt och teknik konsulter för projektet. Enligt den tidplan som är upprättad för projektet ska ett underlag senast tas fram under november som möjliggör för styrelsen för Norra Älvstranden Utveckling att fatta investeringsbeslut och för att fatta beslut om etablering av nytt kontor baserat på hyresoffert.

Förutsatt en acceptans ska därefter entreprenad handlas upp för att slutligen ge möjlighet att under Q4, 2023 flytta in i sina nya lokaler.

## Tidplan

Särredovisade tider enligt beskrivning ovan:

- Programhandling klar september 2021.
- Systemhandling klar november 2021.
- Kalkyl byggkostnad klar november 2021.
- Investeringsbeslut Norra Älvstranden Utveckling AB november/december 2021.
- Etableringsbeslut styrelse november/december 2021.
- Upphandling entreprenad Q2, 2022.
- Färdigställd entreprenad Q4, 2023.
- Inflyttning Q4, 2023.

## Stadsplan för Lundbyvassen 4:6

Gällande stadsplan från 1941 anger planbeteckning J för området vilket betyder att det endast får användas för industriellt ändamål.

AB:s behov av ytor för produktion medför att kommande bygglovsansökan inte bör betraktas som planstridig. Under projektets framdrift kommer en kontinuerlig avstämning med stadsbyggnadskontoret att ske.

## Ärendets historik

- 2019-09-20 Information styrelsen om ny etablering Lindholmen.
- 2021-04-19 Information styrelse om att ingå Projekteringsavtal.
- 2021-10-18 Informationsärende styrelsen Projekteringsavtal Älvstranden Utveckling AB.

## **Bolagets bedömning**

### **Ekonomi**

#### **Investering**

Uppdaterad kalkyl kommer att tas fram inför beslutsärendet, varav följer att beloppet kan komma att ändras.

#### **Intäkter**

#### **Hyreskontrakt**

Hyreskontrakt tecknas på hyresnivåer enligt ovan. Hyresgäst erlägger utöver hyra även kostnader för sin förbrukning av värme, el, vatten etc.

Hyreskontrakt tecknas på en initial hyresperiod om 10 år. Vid utebliven uppsägning förlängs kontraktet med 3 år. Uppsägningstid är 9 månader.

#### **Vakanser**

I det här projektet iordningställs inga ytor på spekulatör då hyresgästen kommer att förhyra alla ytor som tillskapas inom byggnaden.

Vakansgraden sätts följaktligen till 0% i bifogade kalkyler.

#### **Kalkyler**

Se bilagda kalkyler för bedömt marknadsvärde, kassaflöde samt resultat.

Kalkyler är för närvarande exklusive intäkter och kostnader för utomhusytan.

## **Risker**

För närvarande är det en prisuppgång på byggmaterial som stål, betong etc. och vanliga indexmodeller är satta ur spel vilket medför en större osäkerhet än vanligt om nivån på kommande anbudspriser. I kalkyl är budgetreserv inkluderade med 5 %.

En ombyggnad av en befintlig huskropp anses i regel alltid mer riskfylld än att uppföra en helt ny dito. Genom att genomföra vissa tidiga åtgärder såsom rivning och sanering minskar osäkerheten och projektet blir mer kalkylerbart.

## **Tidigarelagda åtgärder**

Tidplanen är utmanande och för att spara tid samt för att ge större kunskap om befintlig byggnads förutsättningar kan ärendet, inför kommande styrelsebeslut, eventuellt kompletteras att även omfatta åtgärder och kostnader för tidig rivning, sanering etc.

Åtgärderna är i så fall av sådan karaktär att de har ett förberedande värde oavsett utkomsten av projekteringsavtalet med hyresgästen.

## **Mervärdesskatt**

Projektet omfattas av reglerna om frivillig moms skyldighet för uthyrning av lokaler. Hyresgästens verksamhet är momspliktig och med det följer att moms inte kommer att belasta projektet som en kostnad.

## **Bilagor**

Bilaga 1. Kalkylförutsättningar.

Bilaga 2. Kalkyler marknadsvärde, kassaflöde och resultat.

## Bilaga 1. Kalkylförutsättningar.

Plåtverkstaden , Lundbyvassen 4:6

=Inmatning, annars nix pilla!

### Intäkter

Lokal	Våning	Yta	Hyra/kvm	Hysesintäkt, kr
Hall C, D	1, POD-yta	2 370	2 000	4 740 000
Hall C, D	1, Kontor	0	2 900	0
Hall C, D	2, Kontor	1 665	2 900	4 828 500
Hall C, D	3, Kontor	1 635	2 900	4 741 500
Hall C, D	4, Kontor	1 605	2 900	4 654 500
<b>Summa hall C, D</b>		<b>7 275</b>		<b>18 964 500</b>
<b>Personalbyggnad</b>	1, Kontor	250	2 900	725 000
<b>Personalbyggnad</b>	1, Restaurang	250	2 000	500 000
<b>Personalbyggnad</b>	2, Kontor	500	2 900	1 450 000
<b>Personalbyggnad</b>	3, Kontor	500	2 900	1 450 000
<b>Personalbyggnad</b>	4, Kontor	500	2 900	1 450 000
<b>Summa Personalbyggnad</b>		<b>2 000</b>		<b>5 575 000</b>
<b>Total</b>		<b>9 275</b>	<b>2 646</b>	<b>24 539 500</b>

### Kostnader

Kostnadsslag	Yta	Kr/kvm	Kostnad, kr
Drift	9 275	250	2 318 750
Underhåll	9 275	50	463 750
<b>Summa kostnader, kr</b>			<b>2 782 500</b>

## Bilaga 2. Kalkyler marknadsvärde, kassaflöde och resultat

### Bokförda värden år 1 - 10

År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Ingående bokförda värden, kr	0										
Nedskrivning, kr	0										
Investering, kr	300 000 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Genomsnittlig avskrivning, år	33	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	
Utgående bokförda värden, kr	300 000 000	290 909 091	281 818 182	272 727 273	263 636 364	254 545 455	245 454 545	236 363 636	227 272 727	218 181 818	209 090 909

### Marknadsvärde/Kassaflödesmetoden

År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
KPI	0,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Bruttohyra, kr	24 539 500	25 030 290	25 530 896	26 041 514	26 562 344	27 093 591	27 635 463	28 188 172	28 751 935	29 326 974	29 913 514
Ekonomisk vakans, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	5,00%
Nettohyra, kr	24 539 500	25 030 290	25 530 896	26 041 514	26 562 344	27 093 591	27 635 463	28 188 172	28 751 935	29 326 974	28 417 838
Ombyggnadstillägg, kr	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nettotäkt, kr	24 539 500	25 030 290	25 530 896	26 041 514	26 562 344	27 093 591	27 635 463	28 188 172	28 751 935	29 326 974	28 417 838
Drift/UH, kr	-2 782 500	-2 838 150	-2 894 913	-2 952 811	-3 011 867	-3 072 105	-3 133 547	-3 196 218	-3 260 142	-3 325 345	-3 391 852
Driftnetto, kr	21 757 000	22 192 140	22 635 983	23 088 702	23 550 477	24 021 486	24 501 916	24 991 954	25 491 793	26 001 629	25 025 986
Kalkylränta	8,50%										
Yeild	6,50%										
Marknadsvärde	311 205 490	315 900 957	320 560 398	325 172 050	329 722 971	334 198 947	338 584 372	342 862 128	347 013 454	351 017 805	

### Kassaflödesanalys år 1 - 10

År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Driftnetto, kr	21 757 000	22 192 140	22 635 983	23 088 702	23 550 477	24 021 486	24 501 916	24 991 954	25 491 793	26 001 629
Upplåningsränta, %	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Räntekostnad, kr	-9 000 000	-8 727 273	-8 454 545	-8 181 818	-7 909 091	-7 636 364	-7 363 636	-7 090 909	-6 818 182	-6 545 455
Resultat före skatt, kr	12 757 000	13 464 867	14 181 437	14 906 884	15 641 386	16 385 122	17 138 279	17 901 045	18 673 611	19 456 174
Skatt, kr	-2 627 942	-2 773 763	-2 921 376	-3 070 818	-3 222 125	-3 375 335	-3 530 486	-3 687 615	-3 846 764	-4 007 972
Resultat efter skatt, kr	10 129 058	10 691 105	11 260 061	11 836 066	12 419 260	13 009 787	13 607 794	14 213 430	14 826 847	15 448 203
Avkastning	3,4%	3,7%	4,0%	4,3%	4,7%	5,1%	5,5%	6,0%	6,5%	7,1%
Avkastning, genomsnitt år 1 - 10	5,0%									

### Resultaträkning år 1 - 10

År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Driftnetto, kr	21 757 000	22 192 140	22 635 983	23 088 702	23 550 477	24 021 486	24 501 916	24 991 954	25 491 793	26 001 629
Räntekostnad, kr	-9 000 000	-8 727 273	-8 454 545	-8 181 818	-7 909 091	-7 636 364	-7 363 636	-7 090 909	-6 818 182	-6 545 455
Avskrivning, kr	-9 090 909	-9 090 909	-9 090 909	-9 090 909	-9 090 909	-9 090 909	-9 090 909	-9 090 909	-9 090 909	-9 090 909
Resultat före skatt, kr	3 666 091	4 373 958	5 090 528	5 815 975	6 550 477	7 294 213	8 047 370	8 810 136	9 582 702	10 365 265
Skatt, kr	-2 627 942	-2 773 763	-2 921 376	-3 070 818	-3 222 125	-3 375 335	-3 530 486	-3 687 615	-3 846 764	-4 007 972
Resultat efter skatt, kr	1 038 149	1 600 196	2 169 152	2 745 157	3 328 351	3 918 878	4 516 885	5 122 521	5 735 938	6 357 293
Ackumulerat resultat, kr	1 038 149	2 638 344	4 807 497	7 552 654	10 881 005	14 799 883	19 316 768	24 439 288	30 175 226	36 532 520