

Beslutsunderlag reviderat
Styrelsen 2021-11-10
Beslutspunkt (8)

Handläggare: Annika Janson, Affärsutvecklare
Telefon: 031-368 53 55
E-post: annika.janson@higab.se

Slakthuset Hus C – Investering(tilläggsbeslut)

Förslag till beslut

Att besluta om en tilläggsinvestering om totalt 3,7 mkr, tidigare beslutad investering 16 mkr (Styrelsebeslut 210211) för Slakthuset, del av Hus C, till ett belopp om högst 19,7 mkr.

Faktorer som lett till ökad kostnad:

Utökad projektkostnad 51130 lokalanpassning bryggeri C-huset

Projektkostnad godkänd av styrelsen	16 000 000 kr		
Bedömd slutkostnad för projektet	19 700 000 kr		
Kostnad som skall faktureras hyresgäst	570 000 kr		
Projektkostnad när hyresgäst fakturerats	19 130 000 kr		
Ökade kostnader	Bedömt utfall	tidigare prognos	Skillnad
Projektering	3 000 000	1 550 000	1 450 000
Platta	2 000 000	1 100 000	900 000
Rastertak	600 000		600 000
Dörrar	300 000		300 000
Tillkommande el	300 000		300 000
Gjutning golv i taproom	200 000		200 000

Kostnaden har ökat pga:

I projektet har det uppkommit oförutsebara händelser pga byggnaden generellt är i dålig kondition, dokumentation om byggnaden saknas eller är felaktig vilket resulterat i lösningar under pågående projekt.

Kostnader såsom rastertak, tillkommande då befintligt tak inte medgav den infästning som var projekterat. Plattans kostnad var en beräknad prognos då entreprenören inte ville lämna pris utan den delen upphandlades på "löpande räkning" Kostnad för projektering var tidigare beräknat lågt men utfall är ca 15 % av totala investeringsbudget vilket är generellt rimligt (10-15 %).

Bedömning ur ekonomisk dimension

Direktavkastningen för hyresgäst Anpassningen för Spike Bryggeri är 4,06 % och baserad på en investeringskostnad för ombyggnationen 15.525 mnkr*

Utöver anpassning av lokalerna för bryggeriet genomförs förberedande åtgärder (tekniska installationer) för framtida uthyrningar om 1,735 mnkr att genomföras och finansieras via framtida hyresintäkter från resterande lokaler i byggnad C. I projektet ingår även energibesparande åtgärder – 1,870 mnkr som finansieras utav Higabs uppsatta mål gällande ”energieffektiviserande åtgärd”

Förberedande åtgärder intilliggande lokal	1 735 000
Energibesparande åtgärder	1 870 000
Hyresgästens beställningar (faktureras kund)	570 000
Hyresgäst Anpassning (underlag för direktavkastningskalkyl)	15 525 000
Total investering:	19 700 000

*) Avtal tecknades 2020-06-22 efter beslut av VD på ett investeringsbelopp om 7,2 mnkr. Projektets omfattning har därefter ändrats och redovisats i beslut i styrelsen 210211 om investeringsbelopp om 12,4 mnkr.

Bedömning ur ekologisk dimension

Higab följer stadens miljömål, vilket innebär att miljöplaner, rivningsplaner och Sunda Hus följs, vilket innebär bland annat att medvetna materialval kommer att göras samt följas upp.

Bedömning ur social dimension

Slakthuset är en unik plats i Staden och är ett utvecklingsprojekt som på lång sikt ska förtätas då ny detaljplan finns på plats. På kort sikt ska området levandegöras och gå från ett Industriområde till en folklig destination. Slakthusets positionering är Rufft och experimentellt med industrihistorisk karaktär.

En plats med fokus på entreprenörer där mat, dryck, konst, kultur och möjlighet till att testa nytt är våra ledord.

Ärendet har således stor positiv inverkan när det gäller mångfald och jämställdhet då alla invånare nu kan ta del av området på lika villkor.

Samverkan

Ingen samverkan har skett med de fackliga organisationerna.

Bilagor

Expediering

-

Ärendet

I Slakthuset ska lokalerna hyras ut med ny utåtriktad verksamhet för att levandegöra byggnaderna i enlighet med den av Higab framtagna vision för området.

Beskrivning av ärendet

Läge

Slakthuset som är ett område i Gamlestaden där omfattande Stadsutveckling sker. Där arbetar Higab med två dimensioner, på lång sikt (ny detaljplan) som kommer resultera i förtätning och mer byggvolym. På kort sikt används de befintliga byggnaderna för att skapa en levande destination där Higab tagit fram en tydlig vision och positionering samt ett en marknadsplan för arbetets framdrift.

Genomförande

Målet är att hyra ut lokaler till hyresgäster i enlighet med vision och hus C har en central roll i att skapa den attraktionskraft för området som är en förutsättning för fortsatt utveckling och god ekonomi.

Tanken är nu att genomföra hyresgästanpassning för Spike Bryggeri samt förbereda för kommande uthyrning i byggnaden.

Projektet är i slutskedet och prognos om 19,7 mnkr är bedömd som rimlig slutkostnad för projektet.

Investeringsanalys

Hyresgästanpassning	15 525 mnkr
Driftnetto efter investering	823 tkr
Direktavkastning år 1:	4,06 %
Marknadens avkastningskrav:	6 %
Hyresgäst kostnad (faktureras)	0,570 mnkr
Tekniska förberedelser	
framtida uthyrningar	1,730 mnkr
<u>Energieffektiviserade åtgärder:</u>	<u>1,870 mnkr</u>
Totalt	19,7 mnkr

Samverkan och tillgänglighet

När det gäller det klimatstrategiska arbetet i staden samarbetar Higab med övriga kommunala aktörer som berörs av utveckling av området, såsom Trafikkontoret, Stadsbyggnadskontoret samt Park och Naturförvaltningen, BRG.

Sammanfattande bedömning

I denna enskilda investering når vi inte riktigt förväntat avkastningskrav men skapar goda förutsättningar för det fortsatta utvecklingsarbetet.

Higab kan skapa förutsättningar för att förändra Slakthuset från Industriområde till en destination i Staden i enlighet med den framtagna visionen för området och skapa ändamålsriktiga lokaler.