

Styrelsehandling 11  
Älvstranden Utveckling AB  
Diarienummer 0547/20  
2021-11-22  
Handläggare:  
Sara Anderberg, Chef Strategisk verksamhetsstyrning

## **Beslutsärende – hyresgäst Anpassning och flytt av kontor för verksamheten i Älvstranden Utveckling**

### **Förslag beslut**

Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB:

- Godkänner att skapa ett referensobjekt i Lindholmen Science Park i samband med hyresgäst Anpassning av verksamhetslokal.
- Godkänner en budget om 12 mnkr för hyresgäst Anpassning av verksamhetslokal samt flyttkostnader för Älvstranden Utveckling till det egna fastighetsbeståndet.

### **Sammanfattning**

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

2021-10-18 tog styrelsen för Älvstranden Utveckling ett inriktningsbeslut om att ge Vd i uppdrag att säga upp nuvarande avtal och gå vidare i planerna med att hitta ny verksamhetslokal inom det egna fastighetsbeståndet samt återkomma med förslag till budget.

### **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. Bolagets skyddsombud har genomfört en riskbedömning av nya verksamhetslokaler. Bolaget har samverkat med SLK i enlighet med styrande dokument rörande verksamhetslokaler.

### **Expedieras**

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

## Ärendet

Beslut om budget för hyresgäst Anpassning inklusive flytt av kontor för verksamheten i Älvstranden Utveckling.

## Beskrivning av ärendet

### Bakgrund

Älvstranden Utveckling hyr 1 750 kvm av Atrium Ljungberg med kontrakt fram till 2022-09-30. Hyresavtalen är uppsagda enligt styrelsebeslut 2021-10-18, diarienummer 0589/21. Hyresavtal för arkivet är under omförhandling och förväntas avtalas under november 2021.

Bolaget ser att verksamhetsytan kan minskas något framåt. Förutom kontorslokaler hyr bolaget även parkeringsplatser till bilarna som används av fastighetsförvaltningen och förråd.

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.

På styrelsemötet i oktober 2021 beslutade styrelsen om att strategival 3 var det mest lämpliga då vakansgraden inom Älvstranden-koncernens fastighetsbestånd har en prognos om 9 % för 2021. Inom fastighetsbeståndet finns endast lokaler i Lindholmen Science Park som är av rätt storlek, >1 000 kvm.

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.

På styrelsesammanträdet 2021-10-18 tog styrelsen ett inriktningsbeslut som gav Vd i uppdrag att gå vidare med att dels säga upp nuvarande hyresavtal, dels gå vidare med att hitta en lämplig verksamhetslokal.

## Sammanhang

Göteborgs 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 genomförts med, planeringsledare på avdelningen för planering och analys. Diarienummer 0547/20.

## Hyresanpassning av verksamhetslokal

Lämplig verksamhetslokal i koncernens befintliga fastighetsbestånd, har identifierats på våning 6 i Lindholmen Science Park. Ytan är om 1336m<sup>2</sup>. Lokalerna har stått tomma sedan en längre tid och det finns ingen spekulant på att hyra ytan idag. I Lindholmen Science Park finns även möjlighet att samnyttja ytor såsom "Älvstadenmodellen" i Älvrummet, konferenslokaler i Open arena och inom konferensanläggningen samt tjänster hos den centrala reception på Lindholmen Science Park.

Lokalerna har under november drabbats av en vattenläcka från taket på flera ställen. Det innebär att vissa kostnader kommer att kunna tas som underhållskostnader. Dock måste vi avvakta omfattningen av skadorna.

Lindholmen Science Park har sedan tidigt 2000-tal varit navet inom mobilitet och Techbranschen, lokalt, nationellt men även globalt. Konceptet har succesivt spridit sig över hela Lindholmen. Marknadshyra för nybyggda lokaler i området är 2 800–3000 kvm. De lokaler som färdigställs till dessa nivåer är uthyrda från 85 till 100 % vid inflyttning. För Lindholmen Science Park är situationen i dagsläget att 14 % av fastigheten är vakant och snitthyran är 2 500 kr per kvadratmeter.

Genom att arbeta med att få referenshyror på högre nivåer än den befintliga, 2 500 kr/kvm/år, bidrar det till att öka kassaflödet i fastigheten och då ökar också fastighetsvärdet.

Bolaget ser följande vägval i hyresgästanpassningen:

1. Hyresgästanpassning enbart för att möta arbetsmiljö- och verksamhetsbehov.
2. Hyresgästanpassning för att skapa ett referensobjekt i Lindholmen Science Park.

Lokalen, oavsett vägval, behöver hyresgästanpassas för att möta behov av:

- Närliggande mötesrum så att hela och delar av organisationen kan mötas.
- Tysta rum för digitala och fysiska samtal.
- Arbetsplatser för cirka 100 personer varav cirka 40 platser anpassade för projekten.
- Ljuddämpande åtgärder som matta och ljudabsorberande väggar.
- Ljus, el, fiber.
- Kapacitetsökning av vitvaror i lunchrum.

Till detta tillkommer kostnader för komplettering av AV-utrustning och så kallade ”telefonhytter” med mera. I möjligaste mån kommer verksamhetens nuvarande möbler att återanvändas och därefter kommer bolaget att utnyttja Göteborgs Stads återbruknings-system TaGe.

Bolaget förordar vägval 2 då skillnaden i pris per kvadratmeter blir marginell då vägval 1 kräver ingrepp på väggar och installation såsom ventilattion mm. Vägval 2 motiverar en hyra på 2 800 kr/kvm/år.

## Bolagets bedömning

### Ekonomi

Hyresgästanpassning enligt vägval 2 \_\_\_\_\_ 9,4 mnkr (7 000 kr/kvm)

- Projektering _____	0,3 mnkr
- Byggarbeten _____	1,0 mnkr
- Ytskick inkl. ljuddämpande matta _____	2,1 mnkr
- Installationer (el, belysning*, larm, data) _____	2,2 mnkr
- Ventilation _____	0,6 mnkr
- Rör _____	0,2 mnkr
- Flyttbara ”telefon/teamshytter” _____	1,8 mnkr
- Möbler** till nya kontoret och ljudabsorbenter _____	0,7 mnkr
- Av-utrustning _____	0,5 mnkr
Oförutsett, 20% _____	1,9 mnkr

**Totalt hyresgästanpassning \_\_\_\_\_ 11,3 mnkr (8 407 kr/kvm)**

Flera av kostnaderna är uppskattningar då projektering ej är genomförd. Därav har en oförutsedd kostnad om 20 % adderats. Utfall från hyresgästanpassningen som genomfördes 2015 av nuvarande lokal var 13 795 kr/kvm.

\* LED-belysning som beräknas återbetalas inom 5 år.

\*\* Om komplettering av inventarier behövs så har bolaget för avsikt att i första hand nyttja TaGe, Stadens återbrukssystem. Även avyttring av kontorsmöbler sker här.

Övriga kostnader

**Flytt- och städkostnad \_\_\_\_\_ 0,7 mnkr**

Kostnader för återställning av nuvarande kontor efter flytt kan tillkomma.

## Risker

- Risker kopplade till upphandling, brist på anbud, för höga priser samt överklagan.
- Risker kopplade till långa leveranstider på vissa varor.

Riskanalys kopplat till flytt av kontoret - Skyddskommittén		
Behov ( de mest kritiska)	Risker	Lösningar
60 fasta platser	Att medarbetarna inte får nödvändig arbetsro	Ta hjälp av arkitekt kring lösning att möta behov
Platser och rum för projektteamen	Att inte projektteamen får arbetsro och att möjligheter till gott samarbete i teamen inte möjliggörs	Varje projekt (7-8 öar) har möjlighet till egna projektytor där arbetsro och goda samarbetsmöjligheter uppnås.
Samtalsrum ( för t ex teamssamtal mm)	Att inte få arbetsro och att kunna utföra sitt arbete korrekt	Hytter för teamssamtal och samtalsrum
Mindre mötesrum	Att ej tillräckligt med ytor finns för att kunna hålla t ex ett till ett möten	Säkra att tillräckligt med små mötesrum planeras in
Rimlig ljudnivå	Att befintlig trägolvläder till hög ljudnivå	Lägga matta i kontoret

## Tidplan

- Styrelsebeslut 2021-11-22.
- Publicera upphandling 2022-01-03.
- Tilldelning av entreprenad 2022-03-01.
- Ombyggnad klar 2022-07-31.
- Flytt genomförd 2022-08-31.

## 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.