



**Beslutsunderlag**  
Styrelsen 2022-04-25  
Beslutspunkt (16)

Handläggare: Carina Abrahamsson,  
fastighetsförvaltare  
Telefon: 031-368 53 90  
E-post: carina.abrahamsson@higab.se

## Investering lokalanpassning Angered's industriby, Utbildia AB (Viljaskolan)

**Förslag till beslut**  
I styrelsen för Higab AB:

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.

Att besluta om investering för Viljaskolan, till ett belopp om högst [REDACTED].

### Sammanfattning

*Bakgrund:*

Utbildia AB nedan benämnt Viljaskolan är Higabs hyresgäst på Spadegatan 3, där de bedriver en grundskola årkurs F-3 som heter Viljaskolan, vilken etablerades 2021-07-01. De har även ett arrendeavtal för tillhörande skolgård.

Skolan har beslutat att utöka antalet årskurser vilket innebar behov av fler lokaler och ett avtal för hela Spadegatan 5 har avtal tecknats, avseende ca 2 000 kvm med start 2022-07-01.

Det pågår även ett fortsatt utvecklingsarbete, som visar på ytterligare ytbehov för Viljaskolan. Dessa ytor kommer att förhyras på Spadegatan 7, ca 1000 kvm, med planerad avtalsstart 2023-07-01.

*Pågående projekt:*

Lokalanpassning del 1 är redan påbörjad och genomförs av hyresgästen. Anpassningen utförs för att kunna utöka årskurser mellan 4–6 och innebär en ombyggnation av befintligt skolkök för att kunna dubbla kapaciteten till att kunna servera ca 500 elever. Detta sker genom att omvandla befintlig fritidsavdelningsyta till kök/matsal.

På Spadegatan 5 anpassas befintliga lokaler för att kunna husera, ovan nämnda, fritidsverksamhet och hemkunskap.

Utöver dessa utrymmen berörs diverse andra ytor, i och med konsekvenser av denna anpassning, såsom entréer med plats för skor och klädförvaring, flytt av torkrum, förändringar av toalettpaket, personalrum mm.

Projektet påbörjades efter att Higab godkänt förändringen som hyresgästen nu genomför. Hyresgästen levererar de underlag hyresvärden kräver för byggnad 3 och 5, senast i samband med att de nya lokalerna tas i bruk.

### **Kommande projekt, del 2 – som detta beslut gäller**

Viljaskolan utökar med ytterligare årskurser, 7–9, med start ht –23.

Projektet omfattas då framför allt av att lokalanpassa lokaler för praktisk estetiska ämnen, såsom träslöjd, drejning, syslöjd mm i Spadegatan 7.

Denna yta, ca 1 000 kvm, är idag till största delen en industrilokal, som medför ett ökat behov av elkraft och verksamhetsanpassad ventilation för anpassningen.

Det kommer även att tillskapas mötesplatser i anslutning till korridorer som blir sociala hubbar för eleverna.

Vidare kommer en fysisk koppling, väderskydd, mellan byggnaderna 5 och 7 byggas, vilket även innebär omformning av entréer på båda byggnaderna, passager/väderskydd, samt utemiljöer för eleverna.

Färdiga planritningar kommer att finnas inför projektering.

Detta arbete är en förutsättning för Viljaskolans fortsatta expansion.

### **Bedömning ur ekonomisk dimension**

Direktavkastningen för projektet blir [REDACTED] och baseras på en investeringskostnad för lokalanpassningen för [REDACTED], inklusive projektering och genomförande. Investeringen kommer att finansieras genom stadigvarande hyresintäkter.

### **Bedömning ur ekologisk dimension**

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

### **Bedömning ur social dimension**

Utveckling av stora ytor, som stärker ett helt område på ett mycket positivt sätt, för Angered i stort och såklart för Angered Industriby specifikt.

Detta ökar trygghet och säkerhet med mer rörelse och människor i området.

Ärendet har således stor positiv inverkan när det gäller barn och dess ökade möjligheter till en central punkt för utbildning och utveckling. En integration med stadskärnan i ett område som genom ärendet utvecklas och breddar möjligheterna för fler platser och valmöjligheter för invånarna i ett av Göteborgs ytterområden.

### **Samverkan**

-

### **Bilagor**

-

### **Expediering**

-

## Ärendet

Att besluta om en investering för Viljaskolan om [REDACTED].

## Beskrivning av ärendet

### Läge

Angered Industriby ligger ca 500 m från Angered Centrum. Det finns busshållplats i anslutning till fastigheten.

Området är som namnet antyder byggs som industriby och fastigheter i anslutning är av samma art. Det finns dock ett behov av andra verksamheter i området, vilket redan påbörjade etableringar visat på. Den fortsatta utvecklingen av Viljaskolan kommer att bidra positivt till denna fortsatta områdesutveckling för invånarna i Angered.

### Genomförande

Det pågår en förstudie som visar på behov, förutsättningar och möjligheter för fortsatt utökning av årskurser för Viljaskolan. Denna förstudie visar på att ett genomförande är möjligt på ett tillfredställande sätt och kommer att möjliggöra Viljaskolan att även bedriva undervisning för högstadielärover.

Efter lokalanpassning enligt ovan av Spadegatan 7, kommer skolan att innehålla årskurserna F-9. En skola, som det tydligt visat sig finnas ett behov av och även visat sig hålla en hög kvalitativ nivå.

Projektering ska genomföras och kommer att påbörjas så snart som möjligt. I samband med detta kommer underlaget för att kunna söka bygglov färdigställas.

Viljaskolan kommer att hyra en total yta på ca 5 000 kvm och förväntad hyresintäkt är ca 5 200 tkr/år, exkl. driftskostnader och fastighetsskatt.

Viljaskolan har även ytterligare behov av lokaler för att tillskapa egen idrottshall, vilket kan komma att möjliggöra ytterligare uthyrning av vakanta lokaler och sociala värden.

### Investeringsanalys

Bedömt värde för fastigheten idag	33,6 mnkr
Investering	[REDACTED]
Totalt värde efter investering (exkl. underhåll)	[REDACTED]
Beräknat driftnetto efter investering år 1:	[REDACTED] per år (arrendeavgift ej inräknad)
Direktavkastning år 1:	[REDACTED]
Marknadens förväntade avkastningskrav:	[REDACTED]
Bedömt marknadsvärde efter investering:	[REDACTED]

### **Sammanfattande bedömning**

Viljaskolan startade sin verksamhet i området HT 2021 och har i dagsläget full beläggning för F-3, cirka 240 elever. De hade redan vid starten hösten 2021 ca 200 elever på kö.

I januari 2022 har antalet ökat till 360 elever i kö.

Hyran i Angered är låg i förhållande till vad en skola kan bära, vilket gör att detta är en affär med låg risk i ett område med svår uthyrning.

Detta visar på stor framgångspotential och liten risk.

De personella resurserna inom bolaget har stor kunskap både inom utbildningsfacket och vad gäller företagsdrift.

De har även långsiktiga och breda utvecklingsplaner, som ytterligare stärker det sociala arbetet i Angered.

Intresset för Viljaskolan har visat att Higab kan skapa förutsättningar för att öppna upp och utveckla Viljaskolan för Göteborg och skapa ändamålsriktiga lokaler och en långsiktig hållbarhet, både ur en social dimension och ett ekonomiskt perspektiv.