



Beslutsunderlag
Styrelsen 2022-12-14
Beslutspunkt 16

Handläggare: Thomas Rasmussen
Telefon: 031-368 53 00
E-post: thomas.rasmussen@higab.se

Investeringsärende Kronans Bryggeri

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.

1. Att besluta om utökad investeringsram för ombyggnation av Kronans Bryggeri till från ett belopp om högst [REDACTED] till ett belopp om [REDACTED].

Sammanfattning

Ärendet avser ett investeringsbeslut för utökad investeringsram för anpassning av Miljöförvaltningens lokaler på Kronans Bryggeri.

Investeringen ska säkerställa att Miljöförvaltningen efter grundförstärkning av fastigheten kan återflytta till lokaler anpassade efter deras önskemål. Investeringen finansieras genom ett nytt hyresavtal med ny bashyra. Projektering av anpassningen är färdigställd och grundförstärkningen inleddes under april månad 2022. Delar av anpassningen kan ske parallellt med grundförstärkningen.

De kostnadsökningar som bedöms i projektet är företrädesvis hänförliga till:

- dyrare material ([REDACTED])
- Återställning ska ([REDACTED])
- Tillkommande arbeten ([REDACTED])
- Uppgradering kyla ([REDACTED])

Bedömning ur ekonomisk dimension

Bedömd investering, med utökad investeringsram, efter genomförd projektering uppgår till [REDACTED] och finansieras i sin helhet genom ett nytt hyresavtal med ny bashyra.

Nedskrivning är inte aktuellt

Bedömning ur ekologisk dimension

Finns inga tydliga ekologiska dimensioner.

Bedömning ur social dimension

Investeringen säkerställer att Miljöförvaltningen får lokaler anpassade efter deras önskemål vilket bör bidra till en väl fungerande Miljöförvaltning i Göteborgs stad. Miljöförvaltningen är betydelsefull bl.a. ur en social dimension i staden.

Samverkan

Projektet innebär inte någon särskild samverkan.

Bilagor

-

Expediering

-

Ärendet

Investeringen om totalt [REDACTED] ska säkerställa att Miljöförvaltningen efter grundförstärkning av fastigheten kan återflytta till lokaler anpassade efter deras önskemål. Investeringen finansieras genom ett nytt hyresavtal med ny grundhyra.

Bakgrund

På Kronans Bryggeri (Loa: 4125) hyr Miljöförvaltningen idag kontorslokaler på 3890 kvm. Higab har under flera år planerat och projekterat för en grundförstärkning som påbörjats under april månad 2022. Eftersom Miljöförvaltningen evakuerats (Gårdavägen 2) under grundförstärkningen har de framfört en målsättning om att få flytta tillbaka till lokaler anpassade efter deras önskemål. Higab har utifrån Miljöförvaltningens önskemål låtit utföra en projektering av önskade åtgärder och uppskattar nu kostnaden för dessa till [REDACTED]

Investeringen på [REDACTED] finansieras genom ett nytt hyresavtal med ny grundhyra. Hittills finns [REDACTED] (projekteringskostnader) upparbetat i projektet vilket kommer belasta hyresgästen som en del av projektet om det blir av och annars betalas mot faktura.

Om det blir ett projekt så kommer Miljöförvaltningen även att hyra resterande yta om 325 kvm i huset som en del av deras kontor. De kommer då ha för sin verksamhet anpassade lokaler och sannolikheten till ett fortsatt långt hyresförhållande är god.

Om det däremot inte blir ett projekt så får Higab återställa entréplanet i huset till Miljöförvaltningen som då flyttar tillbaka till lokaler som inte är anpassade för verksamheten vilket innebär att hyresgästen sannolikt flyttar till andra lokaler så snart som möjligt. Vidare så kommer 325 kvm i huset då fortfarande vara vakanta.

Genomförande

Tidplan för projektet anpassning av Miljöförvaltningens lokaler är ca 14 månader med start under september 2022. Detaljprojektering är färdigställd. Målsättningen är att Miljöförvaltningen ska kunna flytta tillbaka till anpassade lokaler under hösten 2023.

Investering

Investeringen uppgår till [REDACTED] och avser en lokalanpassning vilken finansieras genom en högre hyra i nytt hyresavtal.

Marknadens förväntade avkastningskrav är [REDACTED] och Higabs direktavkastningskalkyl vid en investering om [REDACTED] ger en direktavkastning på [REDACTED] givet en bashyra i nytt hyreskontrakt på 1850/kvm.

Finansiering

Hysesavtal

Användning: Kontor

Area: 4 215 kvm LOA

Hyrestid: 5 år

Hyra: 1 850 kr/kvm exkl. värme, kyla, el och fastighetsskatt

Index: Hyresavtalets belopp indexeras till 100 % i enlighet med KPI

Värde innan investering	■■■■
Investering	■■■■■
Totalt värde efter investering	■■■■■■■
Beräknat nytt driftnetto efter investering	■■■■■ per år
Direktavkastning (enl finansiering ovan)	■■■■
Marknadens förväntade avkastningskrav	■■■■
Bedömt marknadsvärde efter investering	■■■■■■■

Konsekvens vid ej beslut

Om projektet inte genomförs så får Higab återställa lokalerna efter grundförstärkningen och hyresgästen flyttar då tillbaka till lokaler som inte är anpassade för verksamheten. Sannolikheten att hyresgästen flyttar vid hyresperiodens utgång är då att betrakta som hög.

Sammanfattande bedömning

Kronans Bryggeri hyrs idag av Miljöförvaltningen. Då fastigheten nu grundförstärks och Miljöförvaltningen evakuerats så har de uttryckt önskemål om en anpassning av lokalerna inför återflytt. En anpassning av lokalerna skulle ge goda förutsättningar för ett långt och gott fortsatt hyresförhållande.

För Higab är det angeläget att kunna förse Miljöförvaltningen – som en viktig del av staden – anpassade lokaler och därmed förutsättningar för ett långsiktigt samarbete.