

Flytt av Egnahemsbolagets verksamhet till Johanneberg Science Park

Bakgrund

Framtiden Byggutveckling och Egnahemsbolaget är en del av Framtidenkoncernen. Bolagen har som uppdrag att aktivt bidra till att nya bostäder tillskapas i Göteborg. Framtiden Byggutveckling utvecklar och producerar hyresrätter och Egnahemsbolaget producerar bostadsrätter och småhus. Det huvudsakliga ansvaret att utveckla samtliga upplåtelseformer ligger på Framtiden Byggutveckling. Respektive bolag har egna resurser, kompetenser och processer för att bedriva arbetet. Samverkan sker mellan bolagen för att effektivisera arbetet.

Koncernens affärsplan för 2023-2025 uttrycker ett gemensamt mål för Framtiden Byggutveckling och Egnahemsbolaget att bygga 2 300 bostäder per år från år 2025. Det gemensamma målet kommer att kräva ökad nivå av samverkan mellan bolagen för att säkerställa effektiv framdrift och kvalitet i projekten. I verksamhetsplanerna för 2023 har respektive bolag uttryckt en målsättning att utveckla samverkan med varandra.

Vid ägardialogen 24 oktober 2022 ställde s frågan från koncernstyrelsen frågan till dotterbolagen vilka ytterligare möjligheter till synergier dotterbolagen ser mellan sig. Framtiden Byggutveckling redogjorde att de bland annat ser synergier kopplade till ökad samverkan i tidigt skede, tydliggörande av affärsmodell och roller genom hela processen, minimera kostnader, ökad samutnyttjande av resurser, marknadsanalyser samt en ökad flexibilitet i omställningar mellan hyresrätter och bostadsrätter. Koncernstyrelsens ordförande sammanfattar mötet med att den stora frågan är samverkan, både med dotterbolagen och med övriga staden, och uppmanar bolaget att fortsätta lägga stor vikt vid detta.

Egnahemsbolaget redogjorde att de ser synergier avseende utbyte av specialistkompetens i miljö, juridik, fastighetsköp och upphandlingar, möjlighet att verkställa en fördelning mellan upplåtelseformer som bättre motsvarar den breda politiska viljan, inkludering av Egnahemsbolaget vid utveckling av projektidéer samt ett tätare samarbete vid bland annat upphandlingar.

I syfte att stärka möjligheterna till samverkan mellan Egnahemsbolaget och Framtiden Byggutveckling och maximera möjligheterna till synergieffekter föreslås att Egnahemsbolagets verksamhet flyttar till Johanneberg Science Park (JSP).

Både Förvaltnings AB Framtiden och Framtiden Byggutveckling har sina kontor på JSP.

Egnahemsbolagets nuvarande lokaler

Egnahemsbolaget sitter idag i för verksamheten ändamålsenliga lokaler på Sankt Jörgens väg 2. Bolaget äger fastigheten som innehåller både kontor och tillhörande parkeringsplatser.

Byggnaden uppfördes 1991 och inrymmer två plan. Byggnadens skick bedöms som bra med hänsyn till ålder. Fasaden tvättades 2021. Visst kommande underhållsbehov föreligger avseende uteplatser, avrinningsytor, skyltar och utebelysning.

Kostnaden för kontoret de senaste fyra åren är:

2020: 1 500 000 kr

2021: 2 000 000 kr

2022: 1 100 000 kr

2023 (prognos): 2 700 000 kr

Genomsnittlig kostnad: 1 600 000 kr

Den årliga kostnaden varierar med anledning av underhållsinsatser på fastigheten. Avskrivning för fastigheten är ca 500 000 kr årligen och inräknad i kostnaderna ovan.

Värdering av fastigheten

Egnahemsbolaget har låtit Svefa ge ett värdeutlåtande på kontorsfastigheten på Sankt Jörgens väg 2, se bilaga 1.

Fastigheten har värderats till 25 000 000 kr vid försäljning utan hyresgäst.

Fastighetens bokförda värde är 10 000 000 kr.

Lokaler på Johanneberg Science park (JSP)

Egnahemsbolaget har aviserat till Chalmers fastigheter att Egnahemsbolaget är intresserade av att flytta sin verksamhet till JSP. Behovet för Egnahemsbolaget är ca 35 platser.

På JSP finns möjlighet att hyra lokal för Egnahemsbolaget. Lokalen omfattar 375 kvm och kan härbärgera ca 30 kontorsplatser. I direkt anslutning till ovan nämnda lokal hyr Förvaltnings AB Framtiden (FAB) och Framtiden Byggutvecklings (FBU) lokaler. Inom deras lokaler finns kapacitet att härbärgera fler personer vilket innebär att det finns plats att flytta över hela Egnahemsbolagets verksamhet till JSP. Planering av hur Egnahemsbolagets personal ska sitta vid en flytt till JSP behöver genomföras i samråd med FAB och FBU.

Nuvarande hyresgäst, i den lokal på 375 kvm med 30 kontorsplatser som nämnts ovan, har kontrakt på lokalen fram till årsskiftet 24/25. De har för avsikt att byta lokal för sin verksamhet innan kontraktet löper ut. För att de ska kunna genomföra sitt byte av lokal är det nödvändigt att Chalmersfastigheter kan hyra ut lokalen till annat bolag. Chalmersfastigheter har informerat nuvarande hyresgäst att Egnahemsbolaget är intresserade av att överta deras lokaler. De har med det som bakgrund inlett arbetet med att finna en annan lokal för sin verksamhet.

Anpassningar av lokalen behöver göras. Kostnad för detta är i dagsläget okänd men bedöms hamna under 1 mkr.

Hyran för lokalen är 3 600 kr/kvm/år.

Total kostnad per år blir 1 350 000 kr.

I hyran ingår receptionstjänst, tillgång till mötesrum samt fritt kaffe för de anställda.

Två stycken restauranger är belägna i fastigheten samt möjlighet att hyra konferensanläggning.

Externa lokaler för arkiv, förvaring av säljmaterial samt utrustning för eftermarknad kan komma att behöva hyras. Dialog har inletts med Göteborgslokaler för att vid behov säkerställa dessa utrymmen.

Konsekvenser av flytt

Möjligheter på kort sikt:

- Egnahemsbolagets tillhörighet till Framtiden koncernen stärks. Det kommer att leda till en ökad känsla av tillhörighet och sammanhang för Egnahemsbolagets personal.
- Personalen kommer att arbeta i moderna lokaler som ligger närmare staden. Tillgången till restauranger inom gångavstånd ökar från dagens noll stycken. I tilltänkt kontorsfastighet finns två stycken restauranger. Inom gångavstånd finns tiotalet restauranger att tillgå.
- Närheten till centrala Göteborg innebär att transport till möten med exempelvis stadens förvaltningar kan ske med kollektivtrafik på ett tidseffektivt sätt.
- Samarbetet med Framtiden Byggutveckling kommer att förstärkas vilket är helt i linje med ägarens uttryckta vilja.

Möjligheter på lång sikt:

- Egnahemsbolaget kommer att upplevas som en attraktivare arbetsgivare lokaliserad i moderna lokaler relativt centralt belägen, med närhet till mycket god kollektivtrafik.
- Samverkan med Framtiden Byggutveckling kommer att ha en positiv utveckling i och med att vi sitter i samma kontorsfastighet som dem.
- Kostnader för administration och förvaltning av reception och fastighet minskar med ca .
- Medarbetarna placeras i en inspirerande arbetsmiljö i ett större sammanhang på Johanneberg Science Park, Sveriges ledande samverkansaktör för samhällsbyggnad.
- Ger förutsättningar för en ny företagskultur med vidgade vyer och ökade kontaktytor.
- Medarbetarna kommer att öka resandet med kollektivtrafik till och från jobbet.

Utmaningar på kort sikt:

- Bolagets kontorsfastighet på Sankt Jörgens väg behöver säljas alternativt hyras ut.
- Flytten i sig kommer att bli krävande både mentalt och fysiskt.

- Ny kontorslokalen är trängre och det kommer inte erbjudas egna rum. Detta kan komma att uppfattas som negativt av medarbetare.
- Parkeringen för personalen på Sankt Jörgens väg 2 är kostnadsfri. Parkering är möjlig på Johanneberg i parkeringsanläggning med avgift.
- Egnahemsbolaget har suttit i 23 år i det nuvarande kontoret. Det finns en risk att vissa blir missnöjda med att bolaget flyttar sin verksamhet till Johanneberg Science park på grund av transport till och från jobbet som tar längre tid, inte eget rum, kostnad för att parkera egen bil.

Sammanfattning

Ägaren har gett Egnahemsbolaget i uppdrag att öka samverkan och söka synergieffekter inom koncernen. För Egnahemsbolagets del berörs verksamheten främst av samverkan med Framtiden Byggutveckling. Framtagande av nya projekt görs företrädesvis av FBU. Egnahemsbolaget står inför en ökad volym av bostäder till 600 st/år från 2025. För att lyckas med uppdraget kommer bolaget vara beroende av ett tätt samarbete med Framtiden Byggutveckling.

Den kostnadsökning som anpassning av de nya lokalerna medför på Johanneberg Science park kommer på sikt att täckas av minskade hyreskostnader samt kostnader avseende reception och förvaltning av befintligt kontor.

Förslag till beslut

Styrelsen för Göteborgs Egnahems AB

Uppdrar åt VD att förhandla om villkor för hyra av kontorslokaler på Johanneberg Science park samt teckna de avtal som är nödvändiga för att möjliggöra flytt av verksamheten till ovan kontorslokaler.

Uppdrar åt VD att inleda arbetet med försäljning av befintlig kontorsfastighet på Sankt Jörgens väg 2 alternativt identifiera hyresgäst till befintlig kontorsfastighet på Sankt Jörgens väg 2. Beslut om eventuell försäljning kommer att bli ärende för styrelsen.

Bilaga 1: Värdeutlåtande Göteborg Backa 210_3 och 4