

Beslutsunderlag
Styrelsen 2023-12-12
Beslutspunkt (11)

Handläggare: Linda Malm & Robert Schwartz
Telefon: 031-368 53 00
E-post: linda.malm@higab.se,
robert.schwartz@higab.se

Investeringsärende Gårda 24:2, Ävägen 17F

Förslag till beslut

I styrelsen för Higab AB:

1. Att besluta om investeringsram för renovering av Higabs kontor på Ävägen 17F till ett

belopp om högst ██████████

Sekretessbelagda uppgifter i styrelsehandling Bolaget gör bedömningen att det i styrelsehandling 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.

Sammanfattning

Higabs lokaler på Ävägen 17F behöver anpassas för att stödja dagens flexibla arbetssätt och inte minst för att stödja den omorganisation som vi lanserat med fokus på samverkan. Lokalerna är dessutom i stort behov av upprustning då en stor del av installationerna har uppnått sin tekniska livslängd, vilket bland annat innebär att inomhusklimatet är undermåligt. Projektet syftar i sin helhet till att skapa en attraktiv, sund och trivsamt arbetsmiljö för nuvarande och framtida medarbetare.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Investeringen säkerställer fastighetens värde och brukbarhet över tid.

Förnyade installationer och materialval minskar akut och periodiskt underhåll och bidrar till energieffektivitet och energibesparingar. Genom att använda befintlig och återbrukad inredning i så hög grad som möjligt håller vi nere kostnader som rör oss som specifik hyresgäst till förmån för det som skapar värde för lokalen som sådan, på lång sikt.

Ytterligare ett viktigt syfte är att skapa förutsättningar för en bra arbetsmiljö så att medarbetare ska kunna utföra sina uppdrag på ett effektivt sätt. Miljön ska genom bättre flöde och funktionalitet öka samverkan och på så sätt nå bättre framdrift i verksamheten. Genom att vi skapar ökad trivsel och attraktivitet i arbetsmiljön får vi generellt en bättre upplevd hälsa och minskade eventuella sjukskrivningstal.

I och med att projektet säkerställer lokalernas brukbarhet och attraktivitet kommer vi i framtiden kunna hyra ut lokalerna till del eller i sin helhet till andra hyresgäster utan större åtgärder vid eventuell frånflytt.

Investeringen som föreslås uppgår till [REDACTED]
vilket uppgår till [REDACTED] Investeringen består av:

[REDACTED] tekniska installationer

[REDACTED] ombyggnation av lokal, el/data, belysning och hantering av möbler/inredning.

Bedömning ur ekologisk dimension

Projektet har fokus på cirkularitet, återbruk och minskad miljöpåverkan. Större delen av de befintliga möblerna kommer att återbrukas. Projektet har som mål att hålla nere nyanskaffning av möbler och i de fall det krävs kommer dessa att vara återbrukade. Vi kommer även att återbruka vissa byggdelar som exempelvis glaspartier, metallister, glasdörrar mm.

Befintliga installationer i lokalerna, som exempelvis fasadapparater, pumpar och shuntar har uppnått sin tekniska livslängd och har nu dålig energieffektivitet. De nya installationerna kommer att ha betydligt lägre energianvändning, vilket minskar driftkostnaderna. Vi kommer också montera solavskärmning för ett bättre inomhusklimat och sänkt elanvändning och kan på så vis minimera kylproduktionen i lokalen. Det är ett naturligt nästa steg för att minska andelen köpt energi efter att vi monterade solpaneler på vårt tak 2022.

Bedömning ur social dimension

Det befintliga kontoret renoverades 2008. Sedan dess har Higabs medarbetare vuxit med det dubbla till antalet och uppgår idag till 110 personer. Både organisationens arbetssätt och arbetslivet i stort har förändrats radikalt under denna tid - bland annat på grund av den stora förändring i de tekniska förutsättningarna som exempelvis möjliggör digitala möten, distansarbete, hybridarbete med mera. Kontoret stöder i sin nuvarande form varken det nya arbetssättet, de utmaningar som ställs på samverkan och flexibilitet eller den omorganisation som pågår på Higab.

Projektet har en bred medarbetarförankring och är baserat på en omfattande behovsanalys. Dessa innefattar en medarbetarundersökning, ett flertal workshops där medarbetare har fått komma med inspel om hur deras arbetsplats ska vara utformad och ett löpande arbete med fasta medarbetargrupper för att tillsammans skapa en behovsbeskrivning utifrån funktioner, flöden, typer av ytor mm.

I arbetet har tydligt framkommit vilka hinder som finns på dagens arbetsplats. De främsta är bristen på flexibilitet för den variation som utgör vardagens arbetsuppgifter, bristen på ytor för intern teamsamverkan/projekt och bristen på ytor för fokuserat arbete och teamssamtal/möten. En annan brist projektet avser att komma till rätta med är att nuvarande utformning av lokalen inte uppfyller kraven på inomhusklimat vad gäller temperatur och luftkvalitet. Projekteringen har kunnat påvisa att endast mer omfattande åtgärder avseende tekniska installationer kommer att lösa dessa arbetsmiljöproblem.

Med en ny utformning av lokalen och nya tekniska installationer stödjer vi vårt framtida arbetssätt, vi nyttjar lokalens ytor på ett effektivare sätt, vi får en mer kreativ, trivsamt och visuellt tilltalande miljö och inte minst får vi en sund och hälsosam arbetsplats. Detta är av stor vikt för att säkra vår kompetensförsörjning över tid.

Samverkan

Samverkan har skett med de fackliga organisationerna och skyddsombud.

Beskrivning av ärendet

Det befintliga kontoret renoverades 2008. Sedan dess har Higabs antal medarbetare vuxit med det dubbla. Både organisationens arbetssätt och arbetslivet i stort har förändrats radikalt under denna tid - bland annat på grund av den stora förändring i de tekniska förutsättningarna som exempelvis möjliggör distansarbete, hybridarbete mm. Kontoret stöder i sin nuvarande form varken detta nya arbetssätt, de utmaningar som ställs på samverkan och flexibilitet och den omorganisation som är under formation på Higab. Under 2021 gjordes en medarbetarundersökning som visade att många av medarbetarna upplevde brister i lokalernas funktioner och utformning, men också lokalens inomhusklimat. Med anledning av det formulerades ett uppdrag (nyckelaktivitet) som syftade till att utveckla och anpassa arbetsplatsen till det nya flexibla arbetssätt som infördes efter pandemin.

Sammanfattande bedömning

Investeringen beräknas uppgå till [REDACTED] avser tekniska installationer och [REDACTED] avser ombyggnation och hantering av möbler/inredning.

Investeringen som föreslås med en ny utformning av lokalen och nya tekniska installationer stödjer vårt nya arbetssätt, ger förutsättningar för ett effektivt nyttjande av lokalens ytor och kan skapa en sund och hälsosam arbetsplats vilket även borgar för att bolaget är och förblir en attraktiv arbetsgivare.