

**Beslutsunderlag**  
Styrelsen 2023-12-12  
Beslutspunkt (12)

Handläggare: Anette Persson, Affärsutvecklare  
Telefon: 031-368 53 17  
E-post: anette.persson@higab.se

## Dicksonska Palatset investeringsbeslut

### Förslag till beslut

I styrelsen för Higab AB:

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.

1. Att besluta om en utökad investeringsbudget för utveckling av Dicksonska Palatset på

██████████ ██████████

### Sammanfattning

Ärendet avser ett investeringsbeslut, en utökad investeringsram för utveckling och renovering av Dicksonska Palatset.

Dicksonska Palatset genomgår just nu en total renovering vilket innebär en investering för utveckling och underhåll både exteriört och interiört. Arbetet utförs varsamt för att bevara kulturarv och historia, samtidigt som de moderniseringar som krävs installeras för att säkra en hållbar framtid på längre sikt.

I slutet av 2020 fattades ett beslut att genomföra projektet till en investeringskostnad på ██████████. Under 2021 färdigställandes alla handlingar för att kunna upphandla en entreprenör och byggentreprenaden påbörjades under 2022.

Därefter har fördyrande kostnader och tillkommande utredningar under produktionsfas lett till att Dicksonska Palatset i början av 2023 fick ett utökat investeringsbeslut på ██████████. Kostnaderna har dock varit svåra att förutspå därför behöver ytterligare beslut tas om en utökad investeringsbudget på ██████████, vilket ger en total investeringskostnad för projektet på ██████████.

Dicksonska Palatset förväntas vara färdigställt till sommaren 2024.

### Bedömning ur ekonomisk dimension

Dicksonska Palatset genomgår just nu en total renovering vilket innebär en investering för utveckling och underhåll både exteriört och interiört.

Direktavkastningen för projektet är ██████████% baserat på en investeringskostnad för ombyggnationen på ██████████ inklusive förstudie, projektering och genomförande. Investeringen kommer att finansieras utav framtida hyresintäkter.

Samtidigt pågår ett underhållsarbete med en total budget på [REDACTED]. Kostnaden för underhållet ingår i bolagets underhållsbudget 2022–2024.

Projektets totala budget uppgår till [REDACTED].

### **Bedömning ur ekologisk dimension**

Higab följer stadens miljömål, vilket innebär att miljöplaner, rivningsplaner och Sunda Hus följs. Detta innebär bland annat att medvetna materialval görs och följs upp.

### **Bedömning ur social dimension**

Dicksonska Palatset har ett mycket centralt läge i anslutning till Avenyn i Göteborg, nära Trädgårdsföreningen och fina kommunikationsmöjligheter. Byggnaden erbjuder tillträde till unika interiörer av stor lokalthistorisk, upplevelsemässig, arkitektonisk och estetisk betydelse för staden. Då palatset nu ska öppnas upp kommer det att ge göteborgarna och tillresta möjlighet att uppleva den unika miljö som Dicksonska Palatset erbjuder.

Ärendet har således stor positiv inverkan när det gäller mångfald och jämställdhet då fler invånare nu kan ta del av detta byggnadsminne.

### **Samverkan**

Ingen samverkan har skett med de fackliga organisationerna.

### **Bilagor**

-

### **Expediering**

-

## Ärendet

Att besluta om en utökad investeringsbudget för Dicksonska Palatset på [REDACTED].

## Beskrivning av ärendet

### Läge

Dicksonska Palatset har ett mycket centralt läge i Göteborg med bra kommunikationer i nära anslutning.

Avtal har tecknats med en aktör som ska bedriva restaurang, konferens och eventvåning, annexets båda plan ingår i detta avtal och kommer hjälpa till att ge liv och rörelse på innegård och övriga publika utomhusytor.

Fastigheten är uppdelad på tre huskroppar: Palatset, Annexet och Vagnsskjulet.

### Genomförande

2019 färdigställdes en förstudie som visade att Dicksonska Palatset har goda förutsättningar att fyllas med ny utåtriktad verksamhet för att levandegöra byggnaden och dess närområde.

I slutet av 2020 fattades ett beslut att genomföra projektet och under 2021 färdigställandes alla handlingar för att kunna upphandla en entreprenör.

Byggentreprenaden påbörjades under 2022 och Dicksonska Palatset förväntas vara färdigställt till sommaren 2024.

Under projektets gång har några brister i tidigare gjord projektering upptäckts och detta har behövt justeras under pågående entreprenad. Tillsammans med oförutsedda utmaningar, som alltid uppkommer i den här typen av projekt, har den totala kostnaden påverkats. Exempelvis upptäcktes en dold mur i mark runt hela palatset och stommen till orangeriet har visat sig vara i mycket sämre skick än förväntat. Detta tillsammans med tillkommande utredningar och förändringar under produktionsfas har lett till att Dicksonska Palatset behöver en utökad investeringsbudget.

Det planerade underhållet, har en budget på [REDACTED] och fördelas ut med ca [REDACTED] år 2021, ca [REDACTED] år 2022, ca [REDACTED] år 2023 och ca [REDACTED] år 2024, kostnaden hanteras i ordinarie budget för planerat underhåll.

Uthyrningsbar lokalyta är ca 2034 kvm vilket ger en förväntad hyresintäkt på ca [REDACTED] /år exklusive mediakostnader och fastighetsskatt.

### Investeringsanalys Dicksonska Palatset

Bedömt marknadsvärde för fastigheten: [REDACTED]

Investering: [REDACTED]

Totalt värde efter investering: [REDACTED]

Beräknat driftnetto efter investering år 1: [REDACTED] kronor per år

Direktavkastning år 1: [REDACTED]

Marknadens förväntade avkastningskrav: [REDACTED] (kontor) och [REDACTED] (för restaurang)

Bedömt marknadsvärde efter investering: [REDACTED]

### **Nedskrivningsanalys**

Bokfört värde för fastigheten idag: [REDACTED]

Investering: [REDACTED]

Underhåll: [REDACTED]

Bokfört värde efter investering: [REDACTED]

Sannolikt nedskrivningsbehov [REDACTED]

### **Samverkan och tillgänglighet**

När det gäller det klimatstrategiska arbetet i staden samarbetar Higab med övriga kommunala aktörer som berörs av projektet, såsom Stadsbyggnadsförvaltningen och Stadsmiljöförvaltningen, för att tillsammans se över gator, vägar och närliggande parker.

Under projektet kommer även de utvändiga åtgärderna i direkt anslutning till byggnaderna göra att vi får en hållbarare utemiljö.

Dicksonska Palatset kommer att tillgänglighetsanpassas. Huvudentrén kommer att få ramper och en ny hiss kommer att installeras. Vid den andra entrén kommer en ramp att installeras och det tillsammans med ett antal invändiga lyftbord kommer att göra byggnaden fullt tillgänglig.

### **Riskanalys**

Dagens något osäkrare marknadsläge kan kortsiktigt komma att påverka uthyrningen av kontorsytorna, dock har det stora avtalet för restaurang, konferens, festvåning och annexets två plan tecknats.

### **Sammanfattande bedömning**

Dicksonska Palatset är en unik pärla i vårt bestånd och målsättningen är att skapa ändamålsenliga lokaler och attraktiva mötesplatser för göteborgare och tillresta. För att skapa denna destination är det av största vikt att projektet kan fortgå och skapa bästa möjliga förutsättningar för byggnaden och dess framtida hyresgäster.