



Beslutsunderlag
Styrelsen 2024-11-15
Beslutspunkt (14)

Handläggare: Glenn Westerberg, Fastighetsförvaltare
Telefon: 031-368 53 26
E-post: glenn.westerberg@higab.se

Lokalanpassning Gårdavägen 2 investering hyresgäst Anpassning för Äldre samt vård och omsorgsnämnden (ÄVO)

Förslag till beslut

I styrelsen för Higab AB:

1. Att besluta om färdigställande av lokal om 2839 kvm i Fastighet Gårda 19:12, Gårdavägen 2. Investeringen avser hyresgäst Anpassning och underhåll. Total projektvolym [REDACTED] kr.

Sammanfattning

Sommaren 2023 fattade ÄVO beslut om att begära förstudie av Higab för att hitta ny lokal för Äldre vård- och omsorgsförvaltningen i Centrum för omkring 100 medarbetare.

Förstudien genomfördes våren 2024. ÄVO beslutade 2024-08-27 att ge stadsfastighetsförvaltningen i uppdrag att hyra in föreslagen kontorslokal på Gårdavägen 2.

Projektets totala projektram [REDACTED] kr.

Med en hyra på [REDACTED]/kvm, [REDACTED] kr per år blir direktavkastningen för investeringen [REDACTED]% att jämföra mot marknadens förväntning i området, [REDACTED]%.

Sekretessbelagda uppgifter i styrelsehandling
Bolaget gör bedömningen att det i styrelsehandling finns uppgifter som omfattas av sekretess enligt offentlighets- och sekretesslagen (2009:400).
Får ej spridas
Frågor kring utlämnande av allmänna handlingar kan ställas till info@higab.se.

Bedömning ur ekonomisk dimension:

Projektets totala projektram [redacted] kr.

Med en hyra på [redacted] kr/kvm, [redacted] kr per år blir direktavkastningen för investeringen [redacted] % att jämföra mot marknadens förväntning i området, [redacted] %.

Driftskostnader i förvaltningsskedet

Driftskostnader: Media om ca [redacted] kr/m².

Intäkter

Projektet finansieras genom ett nytt hyresavtal med kommande hyresgäst.

Hyra: [redacted] kr per år.

Hyrestid: Prel. Från 2025-09-01 till och med 2030-08-31.

Analys av investering

Bedömt värde för fastigheten idag	[redacted] mnkr
Investering	[redacted] mnkr
Totalt värde efter investering	[redacted] mnkr
Beräknat driftnetto efter investering:	[redacted] mnkr
Direktavkastning:	[redacted] %
Marknadens förväntade avkastningskrav:	[redacted] %
Bedömt marknadsvärde efter investering	[redacted] mnkr
Inget nedskrivningsbehov föreligger	- mnkr

Bedömning ur ekologisk dimension

Higab följer stadens miljömål genom att miljöplaner, avfallshanteringsplan och Sunda Hus följs, vilket bland annat innebär medvetna materialval och cirkulärt byggande i möjligaste mån.

Bedömning ur social dimension

ÄVO Centrum samarbetar med ett flertal olika kommunala/statliga instanser som är etablerade i närområdet. Vikten av läget på ÄVO:s nya lokaler är av största vikt för verksamheten.

Samverkan

Ingen samverkan har skett med de fackliga organisationerna.

Bilagor

-

Expediering

Stadsfastighetsförvaltningen

ÄVO - Äldre vård- och omsorgsförvaltningen Centrum

Beskrivning av ärendet

Läge: Higabs fastighet på Gårdavägen 2 ligger strategiskt bra för ÄVO med närhet till polis och andra myndigheter man samarbetar med.

Verksamheten har behov av en verksamhetslokal med kontorsarbetsplatser samt rum anpassade för digitala vårdplaneringar och samtal. Specifikt för verksamheten är behov av ytor för omklädningsrum, läkemedelsrum, sköljrum och flera förråd. Därutöver matsal och mötesrum av olika storlek. Det är viktigt med goda förutsättningar för leveranser av bland annat hjälpmedel. I nära anslutning till lokalen behövs runt 25 parkeringsplatser för eldrivna verksamhetsfordon.

ÄVO ser också stora fördelar med en verksamhetslokal som förvaltningen själv ansvarar för så att verksamhetens specifika behov kan prioriteras, däribland de krav som ställs på en vårdlokal. Detta stärker möjligheten att skapa goda förutsättningar för verksamheten och medarbetarnas arbetsmiljö, och i förlängningen ha en positiv inverkan på de förvaltningen är till för.

Genomförande:

ÄVO finansierar förstudien, [REDACTED] kr. Ett avtal om förstudie är tecknat mellan parterna i mars 2024. Parterna är överens om ett genomförande och så snart hyresavtalet är tecknat mellan Higab och Stadsfastighetsförvaltningen (Mellanhyresvärd) och ÄVO startar projektet upp.

- Förstudie 1–2 månader/Klart
- Projektering och upphandling under genomförande i 3–4 månader/Klart inväntar styrelsebeslut
- Projektgenomförande dec-sept 2025
- Slutbesiktning prel. i sept/okt 2025
- Inflyttning preliminärt sept/okt 2025.

Sammanfattande bedömning

Higab har i uppdrag att förse Stadens verksamheter med ändamålsenliga lokaler om möjligt. Lokalen på Gårdavägen 2 passar bra för Äldre vård- och omsorgsförvaltningen Centrum med närheten till verksamhetens klienter och samarbetspartners inom staden.

Investeringen avser att färdigställa lokaler på Gårdavägen 2 för inflyttning av hyresgästen ÄVO. Investeringen innebär att anpassa och iordningställa lokalen och finansieras av framtida hyresuttag.

Investeringskalkylen visar på avkastning [REDACTED] % vår bedömning är att Higab ökar fastighetens totala värde.