

Styrelsehandling

Utfärdat 2025-02-03

Diarienummer 0025-25

Handläggare

Carl Engström

Telefon: 031-774 37 00

E-post: carl.engstrom@p-bolaget.goteborg.se

Renovering Focusgallerian – utökning

Förslag till beslut

I styrelsen för Göteborgs Stads Parkeringsaktiebolag

1. Styrelsen godkänner en total investering om maximalt 42 mnkr för projektet Focusgallerian
2. Styrelsen ger vd mandat att genomföra renovering enligt alternativ 2A om alternativ 2B inte kan genomföras

Sammanfattning

År 2021 genomfördes en genomlysning av Focushusets galleria i samarbete med GöteborgsLokaler. Resultat visade på ett eftersatt underhåll samt att gallerian i dag upplevs som otrygg och omodern. GöteborgsLokaler presenterade tre olika renoveringsalternativ av vilka styrelsen valde mellanalternativ 2B med fokus på uppförskning av gallerian samt att fasaden öppnas visuellt mot framsidan (se bilaga 1). Styrelsen beslutade i december 2022 att ge vd i uppdrag att genomföra renoveringen till en kostnad av 39,5 mnkr.

Inför start av renoveringen visar analysen på ett behov av att utöka budget till 42 mnkr (tidigare 39,5 mnkr). Det finns även en osäkerhet kring om alternativ 2B kommer kunna genomföras. Bolaget önskar därför mandat att genomföra alternativ 2A för det fall alternativ 2B inte kan realiseras. Bolaget vill även flagga för att de bedömningar som tidigare gjorts avseende ökat marknadsvärde på fastigheten till följd av renoveringen kan ha varit väl positiva. Investeringen bör inte ses som ett sätt att öka marknadsvärdet, utan snarare som en nödvändig investering för att lyfta gallerian till en rimlig standard.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Projektet bedöms kosta maximalt 42 mnkr vilket är 2,5 mnkr högre än tidigare beslut från 2022. Fördyringen beror på tillkommande arvode till GöteborgsLokaler samt en buffert för oförutsedda utgifter. I det fall det mindre alternativet, alternativ 2A, genomförs i stället för alternativ 2B beräknas investeringen i stället till 31 mnkr.

Sedan beslutet 2022 har bedömningarna avseende förändrat marknadsvärde till följd av renoveringen reviderats. Investeringen bör inte ses som ett sätt att öka marknadsvärdet, utan snarare som en nödvändig investering för att lyfta gallerian till en rimlig standard.

Bedömning ur ekologisk dimension

Investeringen medför att byggnaden får en högre energieffektivitet.

Bedömning ur social dimension

Idag upplevs byggnaden otrygg och omodern. Investeringen bedöms ge en ökad trygghet både i gallerian och i miljön runt Focushuset.

Bilagor

1. Styrelseärende 2022 med bilagor

Ärendet

Ärendet avser en utökad budget för renovering av Focusgallerian samt en möjlighet att genomföra alternativ 2A för det fall alternativ 2B inte kan genomföras. Bolaget vill samtidigt flagga för att de bedömningar som tidigare gjorts avseende ökat marknadsvärde på fastigheten till följd av renoveringen kan ha varit väl positiva. Investeringen bör inte ses som ett sätt att öka marknadsvärdet, utan snarare som en nödvändig investering för att lyfta gallerian till en rimlig standard.

Bakgrund

Focushuset innehåller en parkeringsanläggning om cirka 1 400 p-platser, en kontorsdel med 5 hyresgäster samt en galleria med 15 lokaler. Huset är en viktig målpunkt i staden och en av bolagets nyckelfastigheter i fastighetsportföljen.

År 2021 genomfördes en genomlysning av Focushusets galleria i samarbete med GöteborgsLokaler. Resultat av denna genomlysning visade på ett eftersatt underhåll med bland annat slitna och utdaterade material i golv, vägg, belysning, tak och till viss del även i tekniska installationer. Det konstaterades också att gallerian i dag upplevs som otrygg och omodern, vilket märks tydligt i gemensamma kundstråk från Korsvägen, Hotell Gothia Towers och Svenska Mässan.

GöteborgsLokaler presenterade tre olika alternativ av vilka styrelsen valde mellanalternativ 2B med fokus på uppfräschning av gallerian samt att fasaden öppnas visuellt mot framsidan i samband med att arkaden byggs bort. Styrelsen beslutade i december 2022 att ge vd i uppdrag att genomföra en renovering och ombyggnation av Focusgallerian till en kostnad av 39,5 mnkr.

Nuläge

Sedan styrelsebeslutet har arbetet med projektering och upphandling resulterat i att det mesta nu finns på plats för ett genomförande. En entreprenör är kontrakterad och en byggprojektledare har tagits in av GöteborgsLokaler. En uppdaterad analys av vad som behöver göras och kostnaderna för detta har genomförts. Analysen visar att kostnadsuppskattningen 2022 var god och att endast mindre poster saknades i uppställningen (se vidare nedan). En dialog pågår med Systembolaget som behöver godkänna utflyttningen av fasaden.

Ekonomi

Kostnader

Styrelsen tog 2022 beslut om att genomföra investeringen till en kostnad om maximalt 39,5 mnkr, varav 7 mnkr avser underhållsinsatser. I den sammanställning som GöteborgsLokaler har gjort tillsammans med kontrakterad entreprenör landar bedömd slutkostnad även i dag på 39,5 mnkr. Bedömningen är alltså oförändrad jämfört med för 2 år sedan, trots inflation och trots att ursprunglig budget saknade några mindre poster såsom sittgrupper, papperskorgar och invändig skyltning.

Sedan beslutet 2022 har bolaget tecknat ett nytt avtal med GöteborgsLokaler som ger GöteborgsLokaler rätt att debitera motsvarande 3 % av investeringskostnaden som arvode för det arbete som läggs ner i projektet. Denna post fanns inte med i kalkylen 2022. Detta medför att prognosen för projektet nu är knappa 41 mnkr, inräknat GöteborgsLokalers arvode. Bolaget önskar även att ta höjd för oförutsedda kostnader under året och föreslår

därför att ytterligare 1 mnkr läggs till budget. Förslag på ny budget för projektet blir därmed 42 mnkr.

Nyinvestering, reinvestering eller underhåll

I handlingen från 2022 finns en uppdelning av budget i investeringsmedel (32,5 mnkr) och underhållsmedel (7 mnkr). Ekonomiavdelningen genomför nu en uppdaterad analys av ingående moment i projektet för att bedöma vad som kan anses vara nyinvestering, reinvestering respektive underhåll. Fördelningen kommer sannolikt skilja sig från tidigare beslutad fördelning. Den slutliga fördelningen kommer att ligga till grund för redovisningen av projektet. Projektet kommer dock, i projektstyrningen, endast följas upp mot total budget.

Värdeutveckling

I beslutsärendet från 2022 framgår att investeringen i alternativ 2B om 39,5 mnkr förväntades resultera i ett ökat fastighetsvärde om ca 36 mnkr. Ett ökat fastighetsvärde, det vill säga ett ökat marknadsvärde, kräver i regel en ökning av fastighetens driftnetto. Investeringen förväntas inte ge några väsentliga kostnadsminskningar varför värdeökningen behöver komma från högre hyresintäkter.

Det kan nu konstateras att det i förhandlingar med de större hyresgästerna har varit svårt att säkra några ökade hyror till följd av renoveringen. Det enda som är säkert är att renoveringen, i alla fall på sikt, kommer att generera ökade intäkter för tillkommande yta om ca 218 kvm. Detta kommer dock inte medföra några värdeökningar av den storleksordning som angavs 2022.

Att bedöma värdeutveckling är svårt. Det kan konstateras att Focusgallerian är eftersatt vad gäller både underhåll och utveckling. Att genomföra de insatser som nu planeras kan ses som ett sätt att verka för att värdet inte minskar framgent. GöteborgsLokaler bedömer att renoveringen kommer att öka intresset för gallerian och att insatsen kommer att göra det väsentligt lättare att hyra ut de lokaler som i dag är vakanta.

Summerat bör åtgärden i första hand ses som att bolaget åtgärdar ett eftersatt underhålls- och renoveringsbehov i gallerian vilket är nödvändigt för att säkra ett långsiktigt värde och öka tryggheten i anläggningen.

Alternativ ombyggnation

Styrelsen tog 2022 beslut om att genomföra alternativ 2B gällande utbyggnationen. Alternativet innebär kortfattat att gallerians föråldrade standard ersätts av en modern standard med hållbara lösningar. Tak, golv, vägg och belysning ersätts med vackra och robusta material samtidigt som butiksfasaden mot Liseberg flyttas ut till fasadliv för att skapa mer ljus i lokalerna och en ökad trygghet utanför byggnaden.

För att kunna genomföra alternativ 2B krävs det dock ingrepp i flera av de mindre hyresgästernas lokaler samt, för den östra delen av fasaden, ingrepp i Systembolagets lokaler. Systembolaget har ställt sig positiva till renoveringen men bolagen har, under månader av förhandling, inte lyckats enas om rimliga framtida hyresförutsättningar. Förhandlingarna pågår med målet om att kunna genomföra 2B. I det fall bolaget och Systembolaget inte kan enas om en för båda parter gynnsam lösning kan dock planerna för en utflyttad fasad behöva strykas. Om så sker önskar bolaget få mandat att i stället genomföra alternativ 2A. Alternativ 2A innebär förenklat att samma moment som

alternativ 2B genomförs men att fasaden inte flyttas ut. Kostnaden för alternativ 2A beräknas till ca 31 mnkr.

Bolagets bedömning

Focushuset är den fastighet som är högst värderad i bolagets portfölj. Focus står också för en väsentlig del av bolagets kassaflöde och resultat. Huset har under en längre tid varit eftersatt avseende underhåll och renoveringar. Efter flera års arbete har bolaget i dag inte längre en underhållsskuld i parkeringsdelen av huset. Arbete kvarstår dock för gallerian. Gallerians interiör och exteriör behöver rustas upp för att bli en väl gestaltad och omhändertagen galleria. Platsen ska upplevas som trygg och modern och ge en bra bild av Göteborg för besökare.

Genom en upprustning av gallerian bedöms huset komma upp i en rimlig standard för ett hus i det här området. Renoveringen bedöms säkra det långsiktiga värdet i huset och lägger grunden för att Focushuset kan ses som en attraktiv plats för handel.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Bolaget bedömer att ärendet inte är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt enligt 10 kap. 3 § kommunallagen.

Carl Engström

Kristina Rejare

Avdelningschef Investeringsprojekt
och tidiga skeden

Vd