



Beslutsunderlag
Styrelsen 2025-02-10
Beslutspunkt (14)

Handläggare: Krister Olausson, Förvaltare
Telefon: 031-368 53 75
E-post: krister.olausson@higab.se

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

Affärsförslag Wernerska Villan investering Hyresgästanpassning för Hair TP Clinic

Förslag till beslut

I styrelsen för Higab AB:

1. Att besluta om färdigställande av lokal om 950 m² i Fastighet Lorensberg 42:1, Storgatan 26. Investeringen avser hyresgästanpassning. Total projektkostnad om [REDACTED]
2. Att besluta om VD:s rätt att teckna hyresavtal enligt detta affärsförslag.

Sammanfattning

Wernerska Villan är en av Göteborgs mest välbevarade 1800-talsbyggnader och ett värdefullt kulturarv. Efter genomförd grundförstärkning och förstudie under åren 2021–2022 står byggnaden idag tom, ofärdig och går inte att hyra ut i befintligt skick. En intressent, som driver en väl etablerad framgångsrik verksamhet inom hårtransplantation vid Vasaplatsen, har visat intresse för Wernerska villan, då verksamheten vuxit ur nuvarande lokaler.

Genom denna anpassning kan vi ge huset nytt liv samtidigt som de kulturhistoriska delarna bevaras. Renoveringen och anpassningen för hyresgästen säkerställer både byggnadens långsiktiga hållbarhet och fastighetens ekonomiska potential.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Projektets totala projektram [REDACTED]

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

Driftskostnader i förvaltningsskedet

Driftskostnader: Media om ca [REDACTED]

Intäkter

Projektet finansieras genom ett nytt hyresavtal med kommande hyresgäst.

Hyra: [REDACTED] per år.

Hyrestid: Prel. Från 2026-09-01 till och med 2036-08-31.

Analys av investering

Bedömt värde för fastigheten idag	[REDACTED]	[REDACTED]
Investering	[REDACTED]	
Totalt värde efter investering	[REDACTED]	[REDACTED]
Beräknat driftnetto efter investering:	[REDACTED]	
Direktavkastning:	[REDACTED]	[REDACTED]
Marknadens förväntade avkastningskrav:	[REDACTED]	
Bedömt marknadsvärde efter investering	[REDACTED]	[REDACTED]
Nedskrivningsbehov föreligger om	[REDACTED]	

Baserat på det bokförda värdet (se siffror inom parentes) kommer investeringen ge en nedskrivning av värdet med [REDACTED]

Bedömning ur ekologisk dimension

Higab följer stadens miljömål genom att följa Sunda Hus samt miljö- och avfallshanteringsplan. Vi har också höga ambitioner vad gäller återbruk i våra projekt.

Bedömning ur social dimension

Att väcka liv i en av stadens vackraste byggnader har ett stort värde då det skapar liv både i byggnaden och runt omkring.

Samverkan

Ingen samverkan har skett med de fackliga organisationerna.

Bilagor

1. Exempelbilder färdigt projekt.
2. Bilder från Hyresgästens nuvarande lokaler

Expediering

-

Ärendet

Beskrivning av ärendet

Läge: Fastigheten står idag tom, med delvis oavslutad återställning efter grundförstärkning och går inte att hyra ut i befintligt skick. Fastigheten har ett attraktivt läge ett stenkast från avenyn, vilket talar för att med rätt verksamhet i huset åter få liv i fastigheten.

Affären bygger på ett 10 årigt hyresavtal där vi säkerställer både byggnadens långsiktiga hållbarhet och fastighetens ekonomiska potential genom att modernisera och optimera ytorna.

Intressenten som anpassningen är till grund för bedriver idag en framgångsrik verksamhet inom hårtransplantation vid Vasaplatsen. Verksamheten har vuxit ur sina lokaler och ett intresse för Wernerska villan har uppstått. Förslaget innebär att hyresgästen använder entrén från Parkgatan som kundentré, medan Storgatan används som personalentré. Hyresgästen är väl införstådd och juridiskt bindande till att tillhandahålla de museala delarna i entrén som behövs för access till övriga museala delar på plan 2. Eftersom hissen är belägen vid Storgatan, kommer även kunder med behov av hiss att använda denna entré.

De museala delarna ingår inte i uthyrningen och kommer ej ingå i hyresavtalet. Dessa delar ska skyddas med tekniska åtgärder för att förhindra att hyresgäster beträder dem. För att återställa deras museala värde krävs dock renovering och restaurering. Idag står dessa områden oanvända, med plast som täcker inventarierna. Återställning och reparation är nödvändig, men ligger utanför ramen för det här affärsförslaget.

Sammanfattande bedömning

Vi som bolag har, enligt vårt ägardirektiv, ett särskilt ansvar att vårda våra kulturhistoriskt värdefulla byggnader och säkerställa en stabil ekonomisk utveckling. Genom denna investering säkerställer vi en hållbar framtid för Wernerska Villan samt dess fortsatta funktion och relevans i stadens utveckling.

Investeringen syftar till att iordningställa lokalerna, med undantag för de museala delarna, för uthyrning till en verksamhet inom hårtransplantation. Affären baseras på ett 10-årigt hyresavtal och möjliggör en långsiktig användning av fastigheten.

Investeringskalkylen visar en avkastning på [REDACTED] men vi bedömer att värdet av denna affär sträcker sig bortom de ekonomiska faktorerna. Genom att fylla en idag tom fastighet med verksamhet skapas liv och aktivitet, vilket bidrar till stadens utveckling och kulturmiljö.



Wernerska Villan – moderna kontorslokaler i 1880-talsmiljö







STADSDEL LORENSBERG

FASTIGHETSBECKNING LORENSBERG 42:1

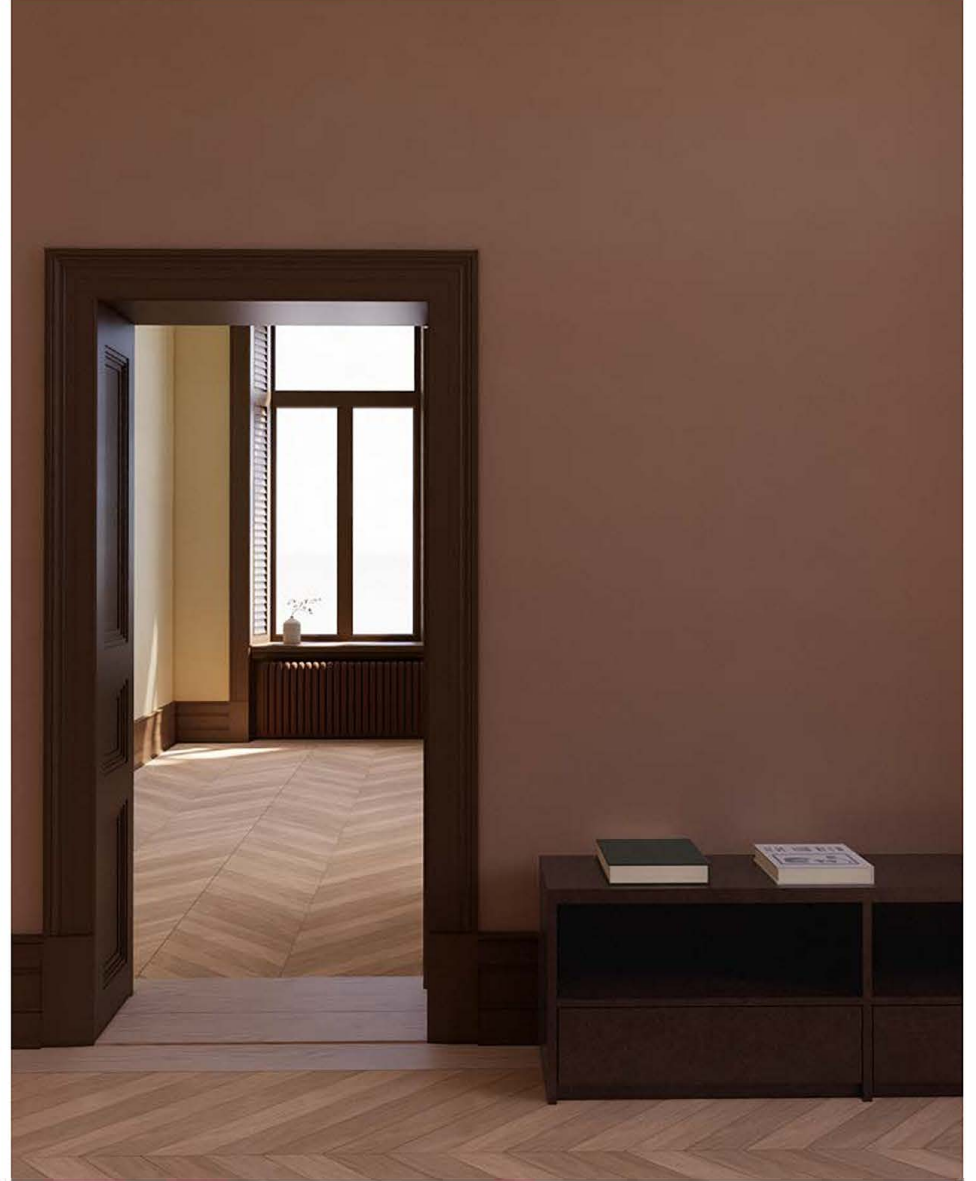
GATUADRESS PARKGATAN 25

BYGGÅR 1886

ARKITEKT ADRIAN CRISPIN PETERSON



Visionsbild RÅformat - White Arkitekter





Visionsbild RÅformat - White Arkitekter



Hair TP Clinic

Befintlgt utseende











Dagens utseende på HairTP Clinics behandlingsrum.





Higab AB

Yrkande

2025-02-10

Alexander Lisinski

Beslutspunkt 14

Yrkande angående - Affärsförslag Wernerska Villan

Förslag till beslut

I styrelsen för Higab AB:

Att förslaget om färdigtällande av lokal om 950 m² i fastighet Lorensberg 42:1, Storgatan 26, avseende hyresanpassning omarbetas, med målsättning att projekterad nedskrivning blir noll kronor.

Yrkandet

Higab har under de senaste åren gjort ett flertal investeringar med betydande nedskrivningar, det vill säga att fastighetsvärdet inte bedömts öka i proportion med investeringen.

Kännetecknande för dessa investeringar har varit att de inneburit fördelar i form av att kulturmiljöer levande- och tillgängliggörs, vilket är en del av Higabs uppdrag. Detta har skett t.ex. i form av att restauranger eller mötesplatser tillkommit, dit allmänheten har tillträde.

I detta fall görs investeringen för att tillgodose lokalbehovet för en verksamhet av privat karaktär, där antalet besökare ter sig bli relativt litet, och allmänheten inte kommer ha fritt tillträde, annat än till de museala delar som inte omfattas av förslaget.

Med hänsyn till detta bedöms att en investering i den form som föreslås i beslutsunderlaget inte är motiverad. Förslaget behöver omarbetas för att göra investeringen mer lönsam, genom bättre kostnadseffektivitet eller högre lokalhyra.