



Beslutsunderlag

Datum: 2025-12-1

Diarienummer

Handläggare: Tedd Bergman

Telefon: 031-368 46 44

E-post: tedd.bergman@gsl.goteborg.se

Ingå hyresavtal med BRA Framtid 51 AB samt godkänna projektbudget

Förslag till beslut

I styrelsen för Göteborgs Stads Leasing AB beslutas att:

1. Bolaget ingår ett hyresavtal för fastighet på Exportgatan 30, Backa 25:1
2. Fastställa budget för "Hyra 2" – tilläggshyra där beloppet fastställs vid aktivering av avtal (vid inflytt)
3. Godkänna anpassningar på fastigheten för att senare kunna investera i solceller samt batterilagring.
4. Fastställa investeringsbudget samt engångskostnader för flyttprojektet

Sammanfattning

Pga. att hyresvärd för nuvarande fastighet på Gjutjärnsgatan 12 har aviserat att bolaget måste flytta senast 2027-12-31 har bolaget genom hyresvärdsupphandling fått ett anbud på en ny lokal på Exportgatan 30 i Backadal på Hisingen, nära Stigs Center. Bolaget har efter beslut i styrelsen om tilldelning och genomförandeavtal 2025-08-27 (bilaga 1), i samverkan med anbudsparten, arbetat fram det slutgiltiga förslaget (bilaga 2). Bolaget har arbetat för att presentera den totala budgeten med både tilläggshyra och egna investeringar samt engångskostnader (bilaga 3). I nuläget är det enbart det grundläggande hyresavtalet som skall undertecknas. De andra kostnaderna ska följas upp med stor aktsamhet. Tilläggsavtalet signeras vid inflytt och investeringarnas kostnad kommer som avskrivningskostnad framöver. Gällande eventuella framtida investeringar på solceller och batterilager vill bolaget förbereda för sådan installation, det krävs mer beräkningar på både de ekonomiska och miljömässiga aspekterna.

Bolaget har lyft till Stadshus AB och Stadsledningskontoret (SLK) om detta beslut ska anses som principiell beskaffenhet och därmed lyftas till kommunfullmäktige. SLK har undersökt detta och redovisat för styrelsen att så inte är fallet (se bilaga 4)

Risikanalys för att belysa risker ur ekonomis och avtalsperspektiv är genomförd (se bilaga 8).

Bedömning ur ekonomisk dimension

Bolaget presenterar i Bilaga 5 en flerårsprognos med den beräknade hyra 1 och hyra 2 samt avskrivningskostnader för egna investeringar. Prognosen visar att bolaget kommer göra ett

negativt resultat under 2027 pga dubbel hyra samt engångskostnader i samband med flytten. Redan 2028 är bolaget tillbaka på ett positivt resultat som fortsätter öka fram till 2030.

Bedömning ur ekologisk dimension

Bolaget har den miljömässiga och ekologiska dimensionen högt upp på sin agenda och i detta projekt är det positivt att bolaget kan hyra befintliga lokaler till kontoret. Industridelen vad fastigheten är nykonstruktion med många nya material men samtidigt finns det ett fokus på att använda återvunnet och återbrukat material från hyresvärdens sida, t.ex. är stålstommen tillverkad av återvunnet material. I hyresavtalets gröna bilaga

Bedömning ur social dimension

Det är viktigt att, om möjligt, placera kommunal verksamhet för att verka i alla delar av en stor stad och inte enbart i centrum. I detta fall ligger en lokaliseringsstudie som har beaktat både den aspekten samt den miljömässiga aspekten utifrån att GSL har en stor andel besökare från hela staden. Den studien kom fram till att ett rimligt läge är i det föreslagna området (se bilaga 6). Efter det gjorde Higab ett lokalsök för att sondera marknaden och även se om de själva kunde vara ett alternativ till hyresvärd vilket de kom fram till att de ej kunde (bilaga 7.1+7.2), de hade inget eget alternativ med i söknet.

Bilagor

1. Genomförandeavtal
2. Hyresavtal
3. Budget hyra 2 samt investeringar och direkta kostnader
4. Möteshandling SLK / Stadshus AB gällande beslutsprocess
5. Flerårsprognos
6. Slutrapport lokaliseringsstudie
7. Rapport lokalsök Higab samt presentation
8. Riskanalys