



STYRELSEHANDLING nr 12
2017-02-07

Investeringsbeslut Heden 24:12

Beslut

**Denna handling kan innehålla sekretessbelagd information.
Den kan lämnas ut på begäran efter sekretessprövning.**

Begäran om investeringsram om- och tillbyggnad av Heden 24:12

Fastighet

Heden 24:12



Bakgrund

Heden 24:12, Engelbrektsgatan 69-71, byggdes 1965 som huvudkontor för Bostadsbolaget. Fastigheten överläts efter GöteborgsLokalers bildande till GöteborgsLokaler då den är en ren kontorsfastighet. Fastighetens uthyrningsbara yta är 4710 kvm. Fastigheten har idag 2 hyresgäster, Bostadsbolaget och SDF Centrum. Hyresnivån är idag i snitt 1326 kr/kvm vilket är lägre än en förväntad marknadshyra.

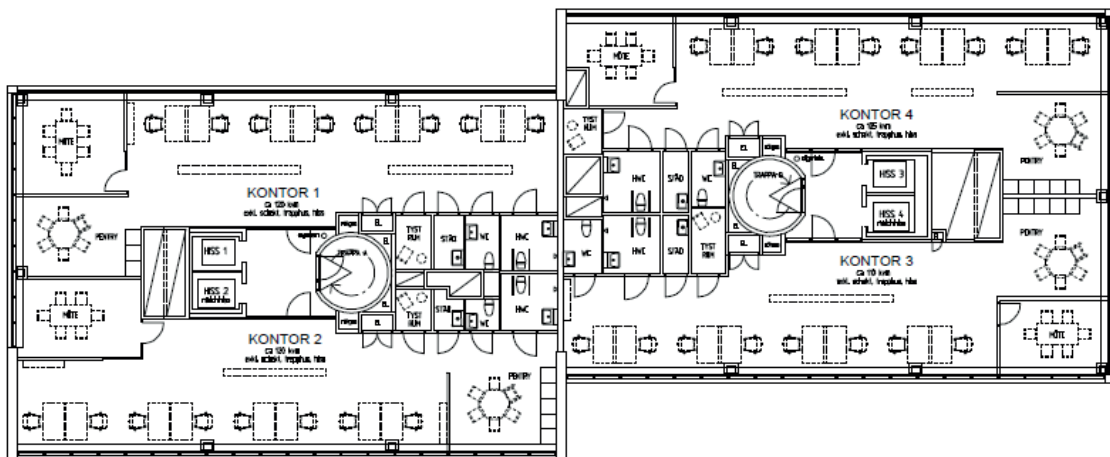
Fastigheten har 8 fulla våningsplan (0-7) och ett mindre yta på våning 8 där också ventilationsaggregat och liknande finns. En mindre del i bottenplan används också av GöteborgsLokaler som datorhall.

Byggnaden har haft sin 50-årsdag och behovet av en genomgripande upprustning av el och VVS-installationer, fasader och fönster är stort. Planlösningarna är relativt ineffektiva med traditionella kontorsrum.

I samma kvarter begränsat av Engelbrektsgatan, Sten Sturegatan och Skånegatan, finns ytterligare 4 byggnader, 3 bostadshus ägda av Wallenstam samt hotell Opalen. Opalen byggdes på med ytterligare 4 våningar för ett 10-tal år sedan. En detaljplaneändring pågår och väntas vara klar hösten 2017. Denna planändring innebär att kvarteret utöver Opalen kan byggas på med 3-4 våningar. Planförslaget tillåter också att mark mellan husen kan bebyggas för verksamheter, exempelvis butiker. Mot denna bakgrund har GöteborgsLokaler tagit fram kalkyler för 3 alternativa utvecklingar av fastigheten.

Nuläge

SDF Centrala staden kommer att flytta ut till nya lokaler varför ungefär halva fastigheten tomställs. Detta underlättar en omfattande ombyggnad då endast ett 50-tal arbetsplatser behöver evakueras. Marknaden för kontorslokaler i centrala Göteborg är mycket stark, inom stadens mest centrala delar är vakanserna under 4 %. En renovering där fler arbetsplatser tillskapas möts av en hög efterfrågan och är positiv för Göteborg. Området mellan Avenyn och Gårda växer i intresse då detta är förhållandevis opåverkat av kommande infrastrukturprojekt.



Alternativa utvecklingsplaner

Alternativ 1 är att rusta upp fastigheten med de nödvändigaste åtgärderna, utbyte äldre armatur, genomgång och ersättning av defekta installationer, VVS-åtgärder för att säkerställa komfort och inomhusklimat samt fönsterrenovering och hydrofobering av fasad. Kostnaden för detta beräknas till 24,5 mnkr. Den nuvarande rumsindelningen behålls vilket innebär färre arbetsplatser än vad som är möjligt vid en genomgripande renovering. Alternativ 1 innebär en underhållsåtgärd med begränsad livslängd, uppskattningsvis som mest 10-15 år.

Alternativ 2 är ett totalt byte av el och VVS, nya fläktrum. Invändigt rustas alla ytskikt och planlösningen anpassas till dagens krav med öppen planlösning som ökar yteffektiviteten väsentligt. Fasad och fönster byts. Kostnad 104,6 mnkr. Detta innebär en total upprustning till nybyggnadsstandard av befintlig fastighet. Möjlighet finns att anpassa lokalerna så att flera mindre lokaler kan erbjudas.

Alternativ 3 är att rusta upp hela fastigheten enligt alt 2. Nuvarande plan 8 rivs och istället byggs 3 nya våningsplan på och en butiksyta på plan 0. Tillkommande kontorsyta uppgår till 1641 kvm samt butikslokal om 317 kvm. Kostnaden för alternativ 3 beräknas till 170,5 mnkr. Tillkommande ytor genom påbyggnad våning 8-11 innebär ökad attraktivitet då denna del blir helt ny med strålande utsikt. Påbyggnaden förutsätter att en djupare analys av konstruktionen visar att den kan bära en påbyggnad inom angivna ekonomiska ramar.

Intäkter efter åtgärd

Alternativ 1 innebär inget underlag för en förändrad hyresnivå. Hyresintäkter per år uppgår till 6 245 kkr (2016). Då SDF lämnar finns dock möjlighet att anpassa hyresnivån för ny hyresgäst. Vi bedömer att hyresnivån efter underhåll kan sättas till maximalt 1 500 kr/kvm. Alla hyresnivåer är exklusive fastighetsskatt.

Alternativ 2 innebär att hyresintäkten anpassas till marknadsmässig nivå, 2400 kr/kvm. Nivån är till stor del motiverad av att lokalerna moderniseras på ett sätt som medger betydligt effektivare utnyttjande av lokalytan. Hyran per år förväntas uppgå till 11 304 kkr. Hyran per arbetsplats bedöms vara den samma som i alternativ 1 då ytan används på ett mer effektivt sätt.

Alternativ 3 innebär att en marknadsmässig hyresnivå på 2400 kr/kvm för alla kontorsytor, möjligen finns en ytterligare potential för de påbyggda 3 översta planen. Butikslokalen har en förväntad hyresnivå på 3000 kr/kvm. Detta motsvarar en hyra på 16 100 kkr per år.

Kostnader för drift och underhåll

Nuvarande nivå 350 kr, efter underhåll enligt alternativ 1 beräknas kostnaden ligga kvar på samma nivå.

Förväntad nivå då en renovering/nyproduktion gjorts 250 kr/kvm.

Lönsamhet

Alternativ 1 innebär att fastighetens livslängd förlängs med 10-15 år, därefter måste ett mer omfattande underhåll/investering göras. Efter underhållsåtgärder har fastigheten vid en antagen hyresnivå om 1500 kr/kvm vilket ger ett värde på 95,5 mnkr. När kostnaden för underhåll är avdragen innebär det ett initialt värde (nuläge) om 76,5 mnkr.

Alternativ 2 innebär att bolaget istället lägger in 104,6 mnkr i investering/underhåll. Värdet på fastigheten med förutsättningar enligt ovan skulle då bli 183 mnkr, dvs en värdeökning 106,5 mnkr. Beräknad kostnad för evakuering 2 mnkr. Detta innebär en projektvinst på försumbara -0,1 mnkr (106,5-104,6-2).

Alternativ 3 innebär att bolaget lägger in 170,5 mnkr i investering/underhåll. Värdet på kontorsdelen skulle då uppgå till 246,7 mnkr och butiksdelen till 15,8 mnkr, ett totalt värde på 262,5 mnkr. Detta innebär en värdeökning från nuläget på 186 mnkr. Beräknad kostnad för evakuering 3,3 mnkr. Projektvinsten blir enligt samma beräkningssätt 12,2 mnkr.

Rekommendation

Alternativ 1 innebär en kortare förlängning av fastighetens livslängd. Förnyade åtgärder till relativt höga kostnader kommer att behövas inom relativ närtid. Genom att inte förändra planlösningar och liknande blir inte fastigheten optimal för hyresgästen och hyresnivån kan inte förväntas öka till önskad nivå. Alternativ 1 bedöms som minst lönsamt.

Alternativ 2 innebär att fastighetens livslängd närmar sig ett nybygge och fastighetens ytor kan användas på ett effektivt sätt. Investeringen är lönsam vid 5 % avkastningskrav, därmed är också kassaflödet positivt. Alternativ 2 kan övervägas.

Alternativ 3 innebär samma livslängd som alternativ 2 och samma hyresnivåer. Potentialen för hyran är högre då de tillskapade ytorna kommer att vara de mest attraktiva. Lönsamheten är också högst i detta alternativ. Genom att bygga butiksytor kan också området stadskaraktär stärkas. En större investering innebär också en större risk men mot detta kan ställas att potentialen också ökar. Alternativ 3 förordas mot bakgrund av lönsamheten i projektet och den utveckling det innebär för detta område i staden.

Förslag till beslut

Mot bakgrund av följande beskrivning förslås styrelsen besluta:

att godkänna en investeringsram för fastigheten Heden 24:12 om 170,5 mnkr med syftet att renovera fastigheten till dagens standard och påbyggnad av våningarna 8-11 för att öka den uthyrningsbara ytan med knappt 2000 kvm.

Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Robert Hörnquist

VD