

Beslutsunderlag

Styrelsen 2026-04-22

Diarienummer: HIG-2026-00101

Handläggare: Annika Janson, Affärsutvecklare

Telefon: 031-368 53 55

E-post: annika.janson@higab.se

Investering avseende utveckling av Briggen foodcourt, säkerställa myndighetskrav, utveckla utemiljön samt planerat underhåll.

Förslag till beslut

I styrelsen för Higab AB:

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.

1. Att besluta om genomförande av utveckling av Briggen foodcourt för att säkerställa myndighetskrav, utveckla utemiljön och utföra planerat underhåll. Investeringen avser anpassning och underhåll. Total projektvolym [REDACTED]

Ärendet

Investeringen innebär att vi moderniserar, effektiviserar planlösningen, utöver detta säkerställer myndighetskrav för både foodcourt och övriga verksamheter, utvecklar utemiljön för tryggare plats och åtgärdar planerat underhåll.

Utveckling av foodcourt finansieras av framtida hyresuttag.

Syfte:

Bakgrund:

Briggen foodcourt har under en längre tid varit utmanande, i huvudsak bestått i att myndighetskrav inte är uppfyllda och svag lönsamhet hos verksamheterna.

Beskrivning av ärendet

Läge:

Briggen har ett bra och attraktivt läge i staden. I takt med närliggande områden utvecklas såsom Masthugget, etablering av tidigare Polishuset, utvecklingen av Långgatorna vilket ökar även attraktiviteten för Briggen.

Genomförande:

En intern utredning som resulterat i bedömningar utifrån erfarenheter och kompetens har genomförts. Denna är presenterad för företagsledningen som ett informationsärende och föreläggs nu styrelsen för beslut.

Tidplan för genomförande Q1 2027 --- Q1 2029.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Av den totala investeringen om [REDACTED] beräknas utveckling av foodcourt [REDACTED] och finansieras av långsiktigt hyresuttag på lokalerna. Kostnader för att åtgärda myndighetskrav beräknas till [REDACTED] och planerat underhåll till [REDACTED].

Marknadens direkta avkastningskrav är [REDACTED] och inget nedskrivningsbehov föreligger för det totala projektet.

Hyresintäkter prognos 2026	[REDACTED]
Hyresintäkter efter investering	[REDACTED]
Driftnetto prognos 2026	[REDACTED]
Driftnetto efter investering	[REDACTED]
Direktavkastning foodcourt [REDACTED]	[REDACTED]
Direktavkastning totalt på fastigheten ([REDACTED])	[REDACTED]

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

Utveckling av Briggen kommer locka fler besökare till Briggen vilket skapar mer flöden som bidrar till den upplevda tryggheten ökar för besökare, verksamheter och boende i området.

Genom samverkan med andra fastighetsägare i området och polisen samarbetar vi också för ett tryggare och attraktivare Göteborg.

Samverkan

Ingen samverkan har skett med de fackliga organisationerna.

Bilagor

-

Expediering

-

Sammanfattande bedömning

Investeringen avser utveckling av Briggens foodcourt i syfte att stärka hyresgästernas lönsamhet samt fastighetens långsiktiga avkastning.

Åtgärderna omfattar modernisering och effektivisering av planlösningen, flöden för verksamheter och besökare, bättre inomhusklimat, vi ser samtidigt uppfylla myndighetskrav och genomför planerat underhåll.

Utemiljön utvecklas för att skapa en mer öppen, attraktiv plats. Genom nya glaspartier och förbättrad koppling mellan inne- och utemiljö möjliggörs uteserveringar både mot gatan och på innergården, vilket bedöms öka flöden och tryggheten.

Investeringen skapar förutsättningar för verksamheter som möter dagens förväntningar från besökare och boende i området. Framtida hyresintäkter finansierar investeringen.

Sammantaget bedöms investeringen bidra till ökad attraktivitet, stärkt driftnetto och förbättrad värdeutveckling för fastigheten.

Investeringskalkylen visar på avkastning [REDACTED] (marknadens förväntade är [REDACTED])
Inget nedskrivningsbehov föreligger.