

**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2026-05-18

Ärendenummer HIG-2024-00381

Handläggare

Glenn Westerberg

Telefon: 031-3685326

E-post: glenn.westerberg@higab.se

## Affärsförslag Gårdavägen 2 Investering hyresgäst Anpassning för Äldre samt vård och omsorgsnämnden (ÄVO)

### Förslag till beslut

I styrelsen för Higab.

1. Att besluta om utökad investeringsram i projektet till [REDACTED].

### Sammanfattning

Hyresgäst Anpassningen för ÄVO söker utökad ekonomisk ram från tidigare godkänd ram om [REDACTED] (inkl. Ombyggnadstillägg om [REDACTED]) till ny reviderad slutkostnad [REDACTED] (inkl ombyggnadstillägg om [REDACTED]).

Summering:

- Vi har i dagsläget ett utfall på [REDACTED]
- Slutkostnad inklusive tilläggsbeställning av ombyggnad av kök samt reception m.m.: ([REDACTED]) = [REDACTED]

Slutkostnad [REDACTED] finansieras via ombyggnadstillägg.

### Bedömning ur ekonomisk dimension

Projektets rev. totala projektram utökas från tidigare beslutad volym om [REDACTED] till [REDACTED].

Med den utökade kostnaden om ca [REDACTED] finansieras [REDACTED] via en hyra på [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] per år blir direktavkastningen för investeringen [REDACTED] att jämföra mot marknadens förväntning i området, [REDACTED]

Ombyggnadstillägget finansieras på 4 år med stadens koncernkontoränta och en förräntning om för närvarande [REDACTED].

(belopp i mnkr om inte annat anges)	
Bedömt värde för fastigheten idag	
Investering	
<b>Totalt värde efter investering</b>	
Beräknat driftnetto efter investering år 1:	
Direktavkastning år 1:	
Marknadens förväntade avkastningskrav:	
Bedömt marknadsvärde efter investering	
Inget nedskrivningsbehov föreligger	

**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**

ÄVO Centrum samarbetar med ett flertal olika kommunala/statliga instanser som är etablerade i närområdet. Geografiskt läge på ÄVO:s nya lokaler är av största vikt för verksamheten.

**Samverkan**

Ingen samverkan har skett med de fackliga organisationerna. Notera att skyddsombud har i tidigt skede varit på Gårdavägen och framfört sina synpunkter till ÄVO.

## Beskrivning av ärendet

Styrelsen beslutade 2024-11-15 om färdigställande av lokal om 2839 kvm i Fastighet Gårda 19:12, Gårdavägen 2. Investeringen avser hyresgästanpassning och underhåll. Total projektvolym [REDACTED]. Projekt 16024 – Gårdavägen 2. ÄVO.

Styrelsen beslutade 2025-11-13 om utökat ekonomiskt mandat. Total projektvolym [REDACTED]

Hyresgästanpassningen för ÄVO söker utökad ekonomisk ram om [REDACTED] från [REDACTED] till [REDACTED].

Ökningen består dels av tillkommande beställningar från hyresgästen om [REDACTED] vilka finansieras genom upprättat ombyggnadstillägg, samt en kostnadsökning som härrör sig till löpande kostnader för underentreprenör inom el som tidigare inte redovisats av Brixly. Higab har bestridit denna kostnad men arbete har faktiskt utförts och parterna har nu landat i en överenskommelse, givet beslut om godkännande Higabs styrelse, med Brixly att 2 ÄTA-poster i sin helhet ska avgå samt jämkning av ytterligare 2 ÄTA-poster. Sammanlagt avgår [REDACTED] från ursprungligt yrkande om [REDACTED]. Som en konsekvens av detta har Higab reducerat 10% i tilldelningsvolym för entreprenören från vårt ramavtal kring underhåll och lokalanpassning.

## Bolagets bedömning

Higab bedömer att den föreslagna affären uppfyller bolagets krav på långsiktig lönsamhet och riskbalans samt ligger i linje med vårt ägardirektiv.

Namn	Fredrik Setterberg
Titel	VD