

Beslutsförslag - utökad budgetram gällande ombyggnation av affärshuset

Bakgrund

Församlingen fattade beslut i maj 2015 att renovera och bygga om/till affärshuset. Detta arbete är nu påbörjat och beräknas vara klart i september. Den totala kostnaden får enligt beslutet max uppgå till 20,5 MSEK varav vi använder 11 MSEK av egna pengar och lånar resten. För att få en bättre arbetsituation för våra anställda så beslutade församlingen under 2016 att bygga om kontor, entré och samtalsrum samt genomföra nödvändiga brandskyddsåtgärder i kyrkan för 1,9 MSEK. Detta finansierades med hjälp av eget kapital.

I samband projektering av ombyggnationen förde vi en dialog med våra hyresgäster Saron Second Hand och Hemköp (hyresgäst: Dagab Inköp & Logistik AB). De önskade då att bygga om sina respektive butiker i samband med vår ombyggnation. För Second Hand kom vi att inkludera deras krav och önskemål i den nuvarande budgeten och butiken byggs nu om samtidigt.

Hemköp framförde ett önskemål om att vi som hyresvärd skulle bekosta en renovering av deras lokaler och att detta skulle betalas genom en högre hyra. Vi kom dock inte överens med Hemköp p g a att de inte kunde specificera sina krav tydligt nog och gör inget åt deras butik just nu. Undantaget är separering av våningsplan och en ny entré till Hemköp som vi alltså genomför utan att vara överens med Hemköp om ett nytt hyreskontrakt. Under januari kom dock Hemköp tillbaka med en detaljerad specifikation och önskar nu att vi renoverar butiken samtidigt. Det ligger i vårt intresse som hyresvärd att vi har en nöjd, betalningsstark hyresgäst och vi får en butik med lägre underhålls- och driftskostnader. Styrelsen är därför beredd, under de förutsättningar som presenteras nedan, att inkludera en renovering av Hemköpsbutiken i nuvarande projekt.

Förutsättningar

Det är en förutsättning att vi kommer överens med Hemköp om en högre hyresnivå och ett långsiktigt hyreskontrakt (10 år). Den nya, högre hyresintäkten måste täcka våra kostnader i samband med renoveringen och inte försämra vårt sk betalletto (de pengar som är kvar när kostnader för drift, underhåll, räntor och amortering är tagna). Inte heller får vårt finansiella resultat (avskrivningar inräknade) försämrats om vi renoverar för Hemköps räkning.

Renoverar vi åt Hemköp så behöver den nuvarande budgetramen utökas och det är ett beslut som församlingen måste ta.

Nuvarande hyreskontrakt med Hemköp är oavsett uppsagt för villkorsändring (med bl a krav på hyreshöjning). Om vi inte kommer överens om ett hyreskontrakt som inkluderar en renovering, så kommer alltså ett nytt treårigt hyreskontrakt att börja gälla från och med juni 2017.

Behov av utökad budgetram

| | |
|---------------------------|-----------|
| Nuvarande budgetram: | 20,5 MSEK |
| Renovering åt Hemköp: | +5,5 MSEK |
| Summa Behov ny budgetram: | 26 MSEK |

Förslag till finansiering

| | |
|--|------------------|
| Eget kapital vid tidpunkt för beslut: | 11 MSEK |
| <u>Förbrukat på ombyggnation av kontor (2016):</u> | <u>-1,9 MSEK</u> |
| Summa Eget kapital: | 9,1 MSEK |
| =>Lånebehov (26 – 9,1 MSEK): | 16,9 MSEK |

Förslag till beslut

Styrelsen föreslår att årsmötet beslutar om att utöka budgetramen till 26 MSEK enligt de förutsättningar och villkor som presenteras ovan.