

Hösten har kickat igång ordentligt och det märker vi alla av, inte bara är det mycket att göra utan alla förkylningsvirus visar även att de är i farten. En helt normal höst med andra ord. Vår förvaltare för lokaler, Alexander Berg, har återuppstått efter sin föräldraledighet och är nu åter för att ta hand om alla lokalyresgästerna och redo att sätta tänderna i de projekt som fått ligga lite på is under tiden vi haft något lägre bemanning.

Många oroar sig för höjda energipriser kommande vinter till exempel för uppvärmning. Våra byggnader drivs med hjälp av fjärrvärme för uppvärmning, och i Göteborg är det fastslaget att prishöjningen kommer vara 2–3 % detta år. Jag tycker att vi kan vara väldigt nöjda med detta om man jämför med priset för fjärrvärme i Stockholm som kommer höjas med 8,1 % från årsskiftet, eller Malmö som får en 20% ökning från årsskiftet, för att inte tala om Stenungssund som höjer med hela 50% från den 1 november. Även om fjärrvärme är ett kostnadseffektivt uppvärmningsalternativ så tittar även vi på alternativa energikällor, som solenergi, för att minska vårt beroende av externa leverantörer av till exempel el och värme. Vi kommer även fokusera mycket på att hitta sätt att trimma våra driftsystem, till exempel vad gäller ventilationen. Titta gärna på intervjun Kalqyl gjorde tidigare i månaden, länk finns på vår hemsida under ”Investerares och media” (https://www.youtube.com/watch?v=4Y1ehO13ReY&ab_channel=Kalqyl-Play) för lite mer info kring det nyss sagda och annat.

Lite mer information om tvärförbindelsen finns nu. Trafikkontorets förslag var att bygga i två etapper. I första etappen det som kallas Syrhålamotet. I andra etappen själva vägen fram till Nya Älvegårdsvägen. Om projektering startar före detaljplanen vunnit laga kraft sker det under år 2024, annars under år 2025. Tvärförbindelsen beräknas då stå klar antingen årsskiftet 2026/27, eller 2027/28, beroende på när projekteringen startar. Detta är goda nyheter och något som passar väl in i vår tidplan då vi kan fokusera först på att färdigställa Amhult centrum och därefter lägga utvecklingskrutet på Skogens gård.

Byggnationen Kv. Spitfire löper på enligt plan och under september kom vår uthyrare tillbaka från sin semester. Nu kommer många intressenter få svar om tilldelning och andra frågor. Sponten tas

just nu upp och återfyllnad pågår. Husen har börjat titta upp från under marken och det är alltid en fröjd för ögat för då vet man att det inte är långt kvar tills alla våningar är påbyggda. I dagsläget är ca 43 lägenheter uthyrda i kvarteret.

Kv. Hercules är som tidigare nämnt utelämnat för kalkylering hos entreprenörerna som ska lämna anbud senast 10 oktober. Anbudstiden förlängdes på efterfrågan av flera entreprenörer, och vi vill ge dem den tid de behöver för att lämna anbud de är nöjda med. Styrelsen kommer utvärdera anbud och allmän situation efter 10 oktober.

Nationellt kan vi konstatera att vi är många bolag i fastighetsbranschen idag att handlas med en stor substansrabatt. I Dagens industri den 23 september nämnde företrädare för norska Nordr att fastighetssektorn då handlades med 40–60 % rabatt, något som inte hänt på väldigt lång tid. I samma artikel belyste man även hur fastighetskrisen under 1990-talet var annorlunda från nu. En stor skillnad är att investeringar då gjordes till maximal belåningsgrad, 100, och till och med 105 %. Amhult 2 har en strategi som går ut på att ha en maximal belåningsgrad om 60%, vilket vi också håller oss inom. Många verkar vara oroliga för de höjda räntorna, hur dessa kostnader ska påverka fastighetsbolagen. Vi på Amhult 2 är inte så oroade över detta, man ska komma ihåg att år 2012 var styrräntan på 1,25 % och den höga inflationen kommer spegla sig i det index som hyrorna för lokaler höjs med vid årsskiftet. Kort och gott kan man konstatera att det som vanligt verkar vara en överreaktion på aktiemarknaden som inte riktigt speglar bolagens prestation.



Kv. Spitfire september 2022

På återhörande.

Emilie Loft
VD