

## Investeringsbegäran

### Hemställan till styrelsen i Göteborgs stads bostadsaktiebolag Fönsterbyte Träkilsgatan 3 -51, etapp 2

<b>Fastighet:</b>	Sävenäs 58:2
<b>Adresser:</b>	Träkilsgatan 3 - 51
<b>Total yta:</b>	11 852 kvm BOA / 0 kvm LOA
<b>Antal lägenheter:</b>	209 st



### **Bakgrund**

Bostadsbolaget äger idag 357 st lägenheter på Träkilsgatan i Robertshöjd. Området består av trevånings lamellhus med fasader i rött tegel byggda i slutet på 1950-talet.

Byggnadernas fönster är från år 1959. Bostadsbolaget har i omgångar målat träpartierna som en del i underhållsplanen. Idag är fönstren uttjänta och i stort behov av byte. De nya fönstren är energieffektiva och har ett lågt u-värde.

Bostadsbolaget planerar att byta samtliga fönster i området framöver.

### **Genomförda reoveringar och upprustningar**

Takomläggning har utförts på Träkilsgatan 3-51, balkongupprustningar, injustering värme med montage lägenhetsgivare, uppgradering utomhusbelysning till LED belysning, postboxar i entréer, samt nu senast nya miljöhus på gården.

### **Beskrivning av planerat projekt**

Denna investeringsbegäran avser byggnaderna på Träkilsgatan 3-51. Projektet omfattar fönsterbyte i samtliga lägenheter samt allmänna utrymmen inklusive källare och tvättstugor. Totalt omfattar denna etapp ca 1 270 fönster.



### **Tider**

Projektet beräknas starta under augusti 2018 och färdigställas till december 2018.



### **Miljö**

Projektet följer Framtiden koncernens miljömål. Val av produkter, material och metoder kommer att ske utifrån av koncernens beslutande miljö- och hälsokriterier. Som verktyg används Byggvarubedömningen (BVB).

Bedömd besparing per år uppnår till ca 345 000 kr (ca 391 500 kwh).

### **Upphandling med social hänsyn**

Social hänsyn kommer att tillämpas i dessa upprustningar. Målet är att minst en tjänst ska tillsättas.

### **Konstnärlig utsmyckning**

Framtiden har tagit fram ett koncerngemensamt program och beräkningsmodell för ekonomisk avsättning till konstnärlig utsmyckning. Den årliga avsättningen till konst baseras på investeringsplanens utfall föregående år. Programmet och modellen har utgått från beslut i kommunfullmäktige.



### **Marknad**

Robertshöjd är ett centralt område som är populärt att bo i. Bidragande orsaker till attraktiviteten är närheten och tillgång till service, skolor, fritid, och natur.

Delsjöområdet och Härlanda tjärn ligger bara ett stenkast från Robertshöjd.

### **Hyresgäst**

Bostadsbolagets har en väl fungerande hyresgästprocess med information, dialogmöten och referensgrupper för att få hyresgästernas syn på projektets omfattning, för att förankra projektet samt för att ta fram eventuellt tillvalsprogram.

I dialogen med hyresgästerna och genom skriftlig information förklarar Bostadsbolaget hur upprustningen genomförs och hur hyresgästerna påverkas av ombyggnationen.

Bostadsbolaget tar genom sin hyresgästkoordinator individuella hänsyn till hyresgästernas behov genom att erbjuda dem stöd av olika slag och alternativt boende där så fordras.

Projektet kommer att genomföras med kvarboende.

Ombyggnationen kommer medföra hyreshöjning i genomsnitt på ca 56 kr/månad/lägenhet efter överenskommelse med Hyresgästföreningen.

### **Ekonomi i projekten**

#### ***Summa projektkostnad***

I produktionskostnaden ingår alla kostnader, så som entreprenadkostnad, projektering, bygglösning och övriga byggherrekostnader.

Den totala produktionskostnaden för etappen är bedömd till **18 000 000 kr inklusive moms**.

Kostnadsberäkningen baserar sig på kalkyl i kostnadsläge nov 2017.

#### ***Hyra/intäkt***

Hyresnivån för de befintliga lägenheterna innan åtgärd ligger på 1 043kr/kvm/år.

De aktuella åtgärderna medför en genomsnittlig hyreshöjning på 56 kr/månad/lägenhet (12 kr/kvm/år). Snitthyran beräknas efter åtgärd bli ca 1 055 kr/kvm/år.

#### **Hyresexempel**

Typ/storlek (RoK)	BOA (kvm)	Hyra före åtgärd (kr/mån)	Hyra efter åtgärd (kr/mån)	Hyreshöjning (kr)	Hyreshöjning (%)
2 RoK	56	4 867	4 923	56	1,2

Hyresnivån är förhandlad med Hyresgästföreningen.

#### ***Investeringsbedömning (företagsekonomisk lönsamhet)***

Åtgärderna har lönsamhetsberäknats i enlighet med Framtiden koncernens modell för lönsamhetskalkyl för befintliga bostäder. Kalkylen värderar det ekonomiska utfallet vid en långsiktig förvaltning och räknar med en genomsnittlig avskrivningstid och livslängd för åtgärderna på 50 år. Både den nya hyreshöjningen och även till viss del de befintliga hyresintäkterna räknas kalkylen tillgodo. De befintliga hyrorna räknas med eftersom en del av åtgärderna avser byte av befintliga byggnadsdelar.

Investeringen ger i bolagets perspektiv en långsiktig nominell årlig avkastning på 6,9 %.

**Investeringsbedömning – (kostnadsföring/aktivering)**

Åtgärden skall aktiveras till 100 % enligt komponentavskrivningsreglerna K3.

**18 000 000 kr inkl. moms** aktiveras som investering.

**Marknadsvärde**

Då fastigheten inte tidigare genomgått några omfattande investeringar är det bokförda värdet avsevärt lägre än marknadsvärdet. Detta gäller också efter att denna investering genomförts varför det inte föreligger något behov av nedskrivning.

	Före investering	Efter investering
Bokfört värde	36 601 028 kr	54 601 028 kr
Marknadsvärde	197 531 872 kr	201 938 527 kr

**Sammanfattning ekonomi**

<b>Produktionskostnad:</b>	18 000 000 kr inkl. moms
<b>Kostnad:</b>	1 518 kr/kvm BOA
<b>Varav investering:</b>	18 000 000 kr inkl. moms
<b>Varav nedskrivning</b>	0 kr
<b>Företagsekonomisk avkastning:</b>	6,9 %

**Förslag till beslut**

Mot bakgrund av ovanstående beskrivning föreslås styrelsen besluta

- att tillstryka förslaget till investering i projektet Fönsterbyte Träkilsgatan 3–51, etapp 2 i enlighet med bilaga 6 a-b
- att beslutet översänds till Framtidens styrelse för godkännande

**Göteborgs stads bostadsaktiebolag**

Kicki Björklund  
VD