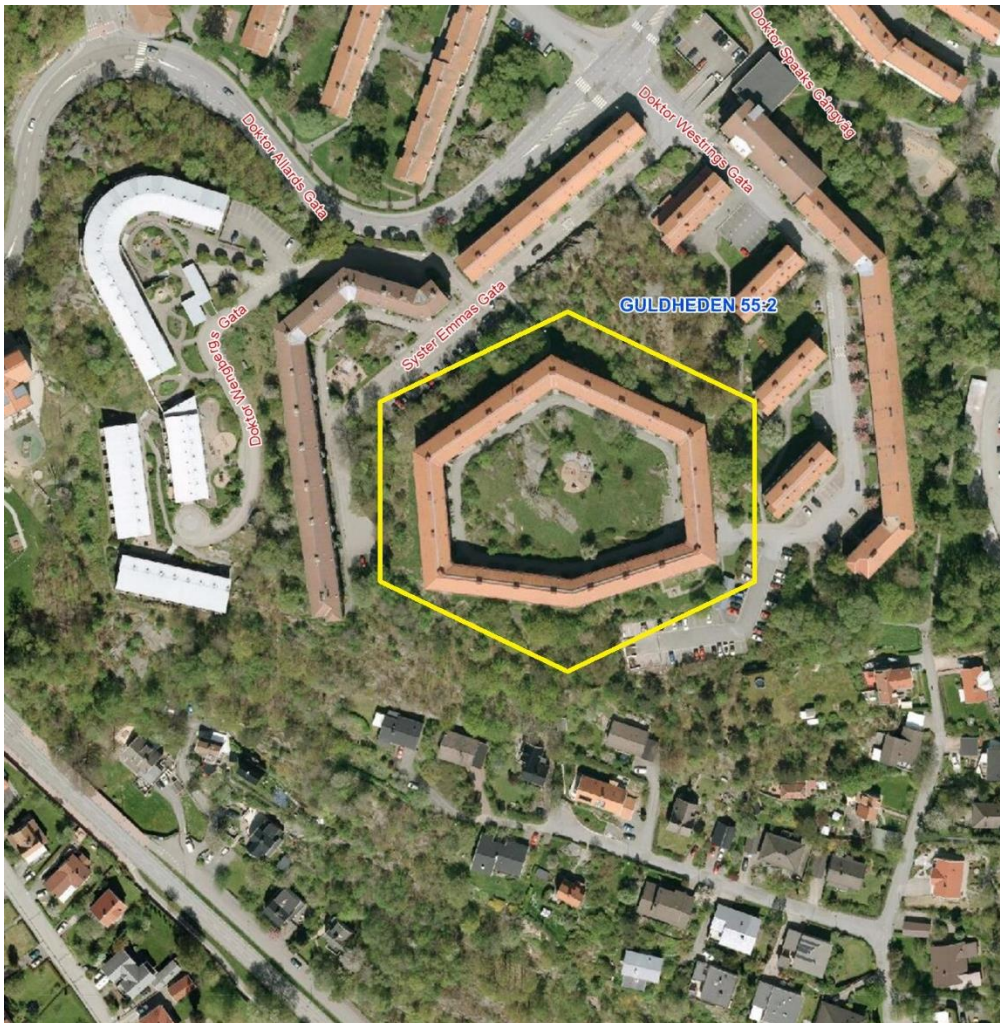


Investeringsbegäran

Hemställan från styrelsen i Göteborgs stads bostadsaktiebolag
Fasadupprustning Doktor Westrings gata 21, kallad "Borgen"



Fastigheter:	Guldheden 55:2	
Adresser:	Doktor Westrings gata 21	
Total yta:	6 584 kvm BOA	0 kvm LOA
Antal lägenheter:	125 st	

Bakgrund

Bostadsbolaget äger idag lägenheter på Syster Emmas gata samt Doktor Westrings gata i Guldheden. Husen är byggda i början av 1950-talet.

Fastigheterna har med start år 2008 upprustats utvändigt med fasadrenoveringar och fönsterbyte. Åtgärderna har skett i underhållsprioriterad ordning och nu är det dags för den så kallade Borgen att upprustas (Doktor Westrings gata 21).

Genomförda upprustningar

Fastigheterna har stamrenoverats år 2011.

Beskrivning av planerat projekt

Investeringsbegäran avser utvändig upprustning av klimatskal.

Upprustningen omfattar i huvudsak:

Exteriört:

- Rivning av yttre skalmur av tegel och uppbyggnad av ny skalmur. Resterande tegelfasader renoveras.
- Nya fönster/balkongdörrar i trä/aluminium med lågt U-värde.
- Betongrenovering av balkonger inklusive nya räcken.
- Renovering av takdetaljer.

Interiört lägenheter:

- Inga åtgärder

Allmänna utrymmen

- Inga åtgärder

Tider

Projektet beräknas starta våren 2016 och färdigställas december 2016.

Miljö

Projektet följer Framtidenkoncernens miljömål. Val av produkter, material och metoder kommer att ske utifrån av koncernens beslutande miljö- och hälsokriterier. Som verktyg används SundaHus miljödata.

Fjärrvärmeförbrukningen för aktuella hus är hög och ligger på ca 189 kWh/kvm BOA, år.

Upphandling med social hänsyn

Social hänsyn kommer att tillämpas i dessa upprustningar. Målet är att i respektive entreprenad/etapp ska ingå minst en tjänst.

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

Guldheden är ett centralt och väl etablerat område som är mycket populärt att bo i. Bidragande orsaker till attraktiviteten är närheten till natur, centrum, och en trevlig boendemiljö

Hyresgäst

Bostadsbolagets har en väl fungerande hyresgästprocess med information och möten. Projektet planeras att genomföras med kvarboende. Bostadsbolaget tar genom sin hyresgästkoordinator individuella hänsyn till hyresgästernas problem genom att erbjuda dem stöd av olika slag och alternativt boende där så fordras.

Ombyggnationen kommer medföra hyreshöjning 13 kr/kvm/år efter generell överenskommelse med Hyresgästföreningen.

Ekonomi i projektet

Summa produktionskostnad

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

Den totala produktionskostnaden för projektet är bedömd till **14 865 000 kr inkl moms.**

Kostnadsberäkningen baserar sig på kalkyl i kostnadsläge 2016.

Hyra/intäkt

Hyresnivån för de befintliga lägenheterna innan åtgärd är 1 148 kr/kvm/år.

De aktuella åtgärderna medför en generell hyreshöjning på 13 kr/kvm/år och 2016 års hyresnivå. Snitthyran efter åtgärd blir ca 1 161 kr/kvm/år.

Hyresexempel

Typ/storlek (RoK)	BOA (kvm)	Hyra före åtgärd (kr/mån)	Hyra efter åtgärd (kr/mån)	Hyreshöjning (kr)	Hyreshöjning (%)
2 RoK	52	4 974	5 013	39	0,8%

Hyresnivån är förhandlad med Hyresgästföreningen.

Investeringsbedömning (företagsekonomisk lönsamhet)

Åtgärderna har lönsamhetsberäknats i enlighet med Framtidens modell för lönsamhetskalkyl - befintliga bostäder och baserar sig på kostnadsläge 2016. Kalkylen värderar det ekonomiska utfallet vid en långsiktig förvaltning och räknar med en genomsnittlig livslängd på 40 år. Både den nya hyreshöjningen och även till viss del de befintliga hyrorna räknas kalkylen tillgodo. De befintliga hyrorna räknas med eftersom en del av åtgärderna avser byte av befintliga byggnadsdelar.

Investeringen ger i bolagets perspektiv en långsiktignominell årlig avkastning på 10,1 %.

Investeringsbedömning – (kostnadsföring/aktivering)

Åtgärden skall aktiveras till 85 % enligt komponentavskrivningsreglerna K3.

12 635 000 kr inkl. moms aktiveras som investering.

Marknadsvärde

Projektet innebär enligt värderingsmodellen att marknadsvärdet överstiger det bokförda värdet. Då marknadsvärdet efter investering enligt denna värdering är högre än motsvarande bokförda värde föreligger inget behov av nedskrivning av fastigheternas värde.

Sammanfattning ekonomi

Produktionskostnad:	14 865 000 kr inkl. moms
Kostnad:	2 258 kr/kvm BOA
Varav investering:	12 635 000 kr inkl. moms
Varav nedskrivning	0 kr
Företagsekonomisk avkastning:	10,1 %

Förslag till beslut

Mot bakgrund av ovanstående beskrivning föreslås styrelsen besluta

att godkänna denna investeringsbegäran.

Göteborgs stads bostadsaktiebolag

Kicki Björklund