

**Styrelsehandling nr 11**

Datum 2022-12-06

Diarienummer BB2022-0837

Handläggare

Kicki Björklund

Telefon: 031-731 50 05

E-post: kicki.bjorklund@bostadsbolaget.se

## **Strategi för Kalendervägen 6-12, Göteborg Kortedala 12:1**

### **Beslutsärende**

#### **Styrelsen Göteborgs stads bostadsaktiebolag**

VD får i uppdrag att översända detta ärende som tilläggsinformation till underlag som tidigare beslutats på Förvaltnings AB Framtidens styrelsemöte 2022-03-30 §10a, diarienummer 2022-0028.

### **Sammanfattning**

Vid Bostadsbolagets styrelsemöte 2022-02-01 beslutade styrelsen:

1. att godkänna investering i projektet ombyggnad Kalendervägen 6-18.
2. att VD får i uppdrag att genomföra projektet i enlighet med beslutet, under förutsättningar att styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden godkänner investeringen.
3. att hemställa till styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden att godkänna investeringen.
4. att investeringen kan uppdelas i flera mindre delar.
5. att förklara beslutet omedelbart justerat.

Vid styrelsemöte i Förvaltnings AB Framtiden 2022-02-09 §19b bordlades ärendet.

Vid styrelsemöte 2022-03-30 §10 godkändes ROT-renoveringen för Kalendervägen 16 och 18.

Renoveringen av dessa två punkthus är startade och kommer att avslutas under 2023.

För närvarande är 53 lägenheter avställda av totalt 139 (38%) i de kvarvarande fyra husen Kalendervägen 6, 8, 10 och 12. Eftersom Förvaltnings AB Framtiden ansåg att renoveringskostnaden var för hög har Bostadsbolaget vid styrelsemöte 2022-06-08 §16 beslutat:

1. att uppdra till VD att undersöka möjligheten att ombilda Kalendervägen 16 till bostadsrätt. Kalendervägen är ett av de två hus som har fått godkänt investeringsbeslut på Förvaltnings AB Framtidens styrelsemöte den 30 mars 2022.
2. att bifalla yrkande från Bengt-Åke Harrysson att undersöka försäljning av en icke renoverad fastighet.

I kontakt med Projektledare Transaktioner Hannes Persson SVEFA har vi fått en bedömd köpeskilling vid en försäljning av ett tomtställt ombyggt hus till bostadsrätt 80 700 000 kr. Med avdrag för omkostnader på ca 3 500 000 kr skulle detta innebära en inbetalning på ca 77 300 000 kr (40 600 kr/kvm). Med en projektkostnad på 30 470 kr/kvm bör en ombildning innebära en realisationsvinst.

Det troliga är att S, V och MPs budget gör att ombildning inte är aktuell. Vilket gör att detta sätt att ta fram ekonomiska resurser för den omfattande ROT- renoveringen inte är aktuell.

I dagsläget finns det inget godkännande från styrelsen i Förvaltnings AB Framtiden av de nödvändiga ROT-renoveringarna för Kalendervägen 6, 8, 10 och 12 (Fastigheten Göteborg Kortedala 12:1).

Uppdraget att undersöka försäljning av en icke renoverad fastighet har diskuterats med SVEFA. Detta är inte attraktivt på fastighetsmarknaden utan rådet vid en försäljningssituation är att sälja hela fastigheten Göteborg Kortedala 12:1 varför en sådan marknadsvärdebedömning beställdes.

I bilaga 1 redovisas ett värdeutlåtande för fastigheten Göteborg Kortedala 12:1 både i icke renoverat skick samt efter genomförd ROT-renovering. Detta ger ytterligare kunskap inför kommande beslut för de kvarvarande fyra punkthusen på fastigheten. Bostadsbolaget har redan fattat beslut 2022-02-01, bilaga 2, om ROT-renovering för samtliga sex punkthus på Kalendervägen 6-12 och 16-18. Renoveringsbeslutet för nr 16 och 18 är godkänt. För att kunna upphandla renovering av resterande fyra punkthus behöver även det godkännas av Förvaltnings AB Framtiden.

Vid en försäljning i icke ombyggt skick är bedömt marknadsvärde 135 000 000 kr för fastigheten Göteborg Kortedala 12:1. Då fastigheten är bokförd till 16 831 000 kr medför en eventuell försäljning en betydande reavinst. Samtidigt avhänder sig Bostadsbolaget kontrollen över vad som händer med fastigheten.

Vid en försäljning av fastigheten efter ROT-renovering bedöms marknadsvärdet till 240 000 0000 kr (31 516 kr/kvm) detta ska jämföras med bedömt bokfört värde efter renoveringen på 245 782 580 kr (32 710 kr/kvm). Detta visar att nedskrivningsbehovet är marginellt och inom felmarginalen.

### **Bedömning ur ekonomisk dimension**

Om inte beslut fattas gällande de fyra punkthusen på fastigheten Göteborg Kortedala 12:1 riskerar hyresförlusterna att öka genom att fler lägenheter måste ställas av pga vattensador. Om man inte avser att renovera bör fastigheterna avyttras i befintligt skick.

### **Bedömning ur ekologisk dimension**

Att inte ta hand om fastighetskapitalet är negativt ur ett ekologiskt hållbarhetsperspektiv.

## Bedömning ur social dimension

Att ha tomma lägenheter är mycket negativt då bostadsbristen i Göteborg är betydande.

## Samverkan

Bolaget har inte funnit att detta ärende behöver samverkas.

## Bilagor

1. Värdeutlåtande Fastigheten Göteborg Kortedala 12:1, SVEFA
2. Styrelsehandling nr 5 inkl.bilaga Investeringsärende Ombyggnad Kalendervägen 6-18 Kortedala

2022-12-06

Underskrift

.....

Namnförtydligande

Kicki Björklund

VD

Göteborgs stads bostadsaktiebolag

# Värdeutlåtande

## Fastigheten Göteborg Kortedala 12:1

## Innehållsförteckning

1.	Sammanfattning	3
2.	Uppdragsbeskrivning	4
3.	Värderingsobjekt	6
4.	Marknadsanalys	9
5.	Värderingsmetodik	18
6.	Värdering	19
7.	Slutsatser	25

# 1. Sammanfattning



Värderingsobjekt	Fastigheten Göteborg Kortedala 12:1.
Uppdragsgivare	Bostadsbolaget, genom Hannes Persson på Svefa AB.
Syfte	Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde (se vidare under avsnitt 5 "Definition av marknadsvärde och metodtillämpning"). Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som internt beslutsunderlag.
Värdetidpunkt	2022-10-11.
Särskilda förutsättningar	Värde i färdigställt skick, samt befintligt skick. Se vidare särskilda förutsättningar i avsnitt 2.
Objektstyp	Inom värderingsobjektet inryms bostäder.
Marknadsvärde	Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet ( <b>i färdigställt skick</b> , enligt av Bostadsbolaget planerad ombyggnation) vid värdetidpunkten till:

## 240 000 000 kr

Tvåhundrafyrtio miljoner kronor

Resulterande nyckeltal	Marknadsvärde / m <sup>2</sup>	31 519
	Marknadsvärde / taxeringsvärde	2,64
	Bruttokapitalisering, år 1 (marknadsvärde / årshyra år 1)	20,9
	Direktavkastning, initial (aktuellt driftnetto / marknadsvärde)	3,51%
	Direktavkastning, år 1 (driftnetto år 1 / marknadsvärde)	3,50%
	Marknadsmässig direktavkastning (Marknadsmässigt driftnetto / marknadsvärde)	3,50%

## 2. Uppdragsbeskrivning

### Värderingsobjekt

Fastigheten Göteborg Kortedala 12:1.

### Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Bostadsbolaget, genom Hannes Persson på Svefa AB.

### Syfte

Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde (se vidare under avsnitt 5 "Definition av marknadsvärde och metodtillämpning"). Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som internt beslutsunderlag.

### Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 2022-10-11.

### Allmänna villkor

För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" om ej annat framgår nedan.

De allmänna villkoren har utarbetats gemensamt av de ledande värderingsföretagen på den svenska marknaden och tillämpas alltid av dessa företag om inte annat särskilt anges i det enskilda fallet. De allmänna villkoren återger värderingsbranschens uppfattning om ett värderingsutlåtandes generella begränsning.

De allmänna villkoren anger begränsningar i värdeutlåtandets omfattning, förutsättningar för värdeutlåtandet vad gäller datafångst och tillförlitlighet, hur miljöaspekter beaktas, besiktningens funktion, hur värderingsobjektets tekniska skick beaktas, värderarens ansvar, värdeutlåtandets aktualitet, hur redovisade bedömningar av framtida händelser och förutsättningar ska tolkas samt hur värdeutlåtandet får användas.

De allmänna villkoren gäller i alla delar för såväl av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare som för icke auktoriserade värderare.

Svefa AB ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att av uppdragsgivaren/fastighetsägaren lämnade sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga.

### Värderingsstandard

Uppdraget har utförts i enlighet med tillämpliga delar av Valuation Practice Statements ("VPS") som ingår i RICS Valuation - Global Standards 2017 ("Red Book") och utfärdats av Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Värderingen har utförts i enlighet med Samhällsbyggarnas regler om god värderarsed.

Vi bekräftar att vi har tillräcklig lokal och nationell marknadskännedom om den aktuella fastighetsmarknaden, samt erforderlig kompetens och förståelse för att kunna utföra uppdraget på ett fullvärdigt sätt.

## Uppllysningar

Svefa har inte värderat värderingsobjektet inom den senaste 2-årsperioden.

Svefa känner inte till någon intressekonflikt i samband med detta uppdrag.

## Särskilda förutsättningar

Byggnaderna inom värderingsobjektet är i mycket eftersatt skick och i behov av omfattande ombyggnation. Denna värdebedömning avser att bedöma två marknadsvärden; ett så kallat förhandsvärde av värderingsobjektet i **färdigställt skick** som om av Bostadsbolaget planerad ombyggnation vore färdigställd och bostäderna uthyrda enligt de uppgifter som tillhandahållits från uppdragsgivaren, samt ett marknadsvärde av värderingsobjektet i **befintligt skick** (scenario 2).

### Färdigställt skick

Den planerade totala ombyggnationen omfattar att i princip samtliga byggnadsdelar byts ut med undantag från betongstommen. Byte av klimatskal, fasaden tilläggsisoleras, balkonger utökas, tidigare köldbryggor byggs bort, samtliga invändiga avlopp, ledningar och radiatorer byts ut, nytt ventilationssystem installeras (FTX), ny el (elcentral med automatsäkringar) installeras, nya ytskikt i samtliga lägenheter, nya badrum (möjlighet för befintliga hyresgäster att välja mellan olika upprustningsnivåer), nya kök, allmänna utrymmen målas och ny energibesparande belysning installeras. Befintliga hissar, tvättstugor på entréplan och fjärrvärmecentraler bevaras.

Beräknad genomsnittlig hyresnivå för bostäderna vid färdigställd ombyggnation uppgår enligt erhållen information från Bostadsbolaget till 1 457 kr/kvm (förhandling med hyresgästföreningen), vilket ligger till grund för värdebedömningen av värderingsobjektet i färdigställt skick.

### Scenario 2 – Befintligt skick

För närvarande är 61 av 140 lägenheter avställda, bland annat på grund av läckageproblem, avsaknad av tätskikt i badrum, eftersatta avloppsstammar etc. Troligtvis kommer ytterligare 5–10 lägenheter behöva avställas under 2022.

Vid en försäljning av värderingsobjektet i befintligt skick bedöms det mest troliga scenariot, beaktat värderingsobjektets eftersatta skick, vara att en potentiell köpare också ser värderingsobjektets behov av att genomgå total ombyggnation/renovering.

Bedömningen av värderingsobjektets marknadsvärde i befintligt skick genomförs genom en bedömning av värderingsobjektets marknadsvärde vid färdigställd ombyggnation med hjälp av en kassaflödesanalys, där det förutsätts att byggnader och samtliga lägenheter omfattas av totalrenovering, samtidigt som en bedömd investeringskostnad för ombyggnationen/renoveringen beaktas i kalkylen.

I denna bedömning förutsätts genomsnittlig hyresnivå för bostäderna i färdigställt skick uppgå till 1 600 kr/kvm.

Värdebedömningen av värderingsobjektet i befintligt skick presenteras i slutet av värdeutlåtandet under avsnitt *Scenario 2 – Värde i befintligt skick*.

## Besiktning och värderingsunderlag

Besiktning av värderingsobjektet utfördes 2022-10-06 av Emma Erson på Svefa. Vid besiktningen deltog Håkan Ohlson som representant för fastighetsägaren.

Vid besiktningen har ett urval av bostadslägenheter, allmänna utrymmen och tekniska installationer studerats.



Följande uppgifter har erhållits från fastighetsägaren/uppdragsgivaren:

- Antal lägenheter, areauppgifter, antal avställda lägenheter
- Hyresnivåer avseende befintligt skick, efter genomförda åtgärder för nya hyresgäster, avseende basalternativ/tillvalsalternativ för befintliga hyresgäster, samt beräknad genomsnittlig hyresnivå efter ombyggnation
- Taxebundna kostnader
- Teknisk beskrivning
- Styrelsehandling: "Investeringsärende Ombyggnad Kalendervägen 6–18, Kortedala", Bostadsbolaget

Vidare har underlag inhämtats och bearbetats från kommunens planarkiv, fastighetsregistret samt offentlig statistik från SCB med flera.

### 3. Värderingsobjekt

#### Objektstyp

Inom värderingsobjektet inryms bostäder.

#### Lagfaren ägare

Lagfaren ägare till värderingsobjektet är Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag.

#### Läge

Värderingsobjektet är beläget i stadsdelen Kortedala i Göteborgs kommun. Gatuadressen är Kalendervägen 12 m fl. Se kartor i bilagt utdrag ur fastighetsregistret.

Omgivningen utgörs huvudsakligen av bostäder i flerbostadshus. Vid Kortedala Torg på ett avstånd om cirka 500 meter finns service så som Hemköp, Apotek, Nordic Wellness, vårdcentral, bibliotek m.m. Allmänna kommunikationer finns i form av spårvagn och buss från hållplats Kortedala Runstavsgatan på mycket nära avstånd. Större trafikleder (E45/E20) finns på cirka 4–5 kilometers avstånd.

#### Tomt

Värderingsobjektet har en markareal om 12 029 kvadratmeter.

På värderingsobjektet finns fyra punkthus som sammantaget upptar cirka 15–20 % av markarealen. Den obebyggda delen av värderingsobjektet utgörs främst av asfalterade ytor för parkeringsplatser och kommunikation, grösytor och kuperat berg. Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

## Byggnadsbeskrivning

Byggnaderna på värderingsobjektet uppfördes 1954 och inrymmer nio helplan ovan mark samt källare. Ovan det nionde planet finns ett mindre plan inrymmande teknikutrymmen. Varje byggnad inrymmer 35 lägenheter, huvudsakligen 2 ROK, samt en mindre andel 3 ROK. Utöver lägenheter inrymmer entréplan gemensam tvättstuga och cykelrum. Källarplan inrymmer lägenhetsförråd, undercentral etc.

Utöver bostadsbyggnaderna inrymmer fastigheten fyra mindre sophus.

Inom fastigheten finns totalt 83 parkeringsplatser.

Den totala uthyrbara arean uppgår till 7 614 kvadratmeter fördelat enligt nedan:

Lokaltyp	Uthyrbar area		
	*m <sup>2</sup>	%	Antal
Bostäder	7 614	100	-
Garage/P-platser	-	-	83
<b>Summa/Medel</b>	<b>7 614</b>	<b>100</b>	<b>83</b>

\*Enskilda kontrakt som innehåller flera lokalslag grupperas enligt det huvudsakliga användningsområdet.

Bostadsarean fördelar sig på 140 lägenheter med en genomsnittlig bostadsarea om 54 kvadratmeter.

### Konstruktion

Undergrund	Sandig morän och urberg
Grundläggning	Källargrund, betong
Stomme	Betong
Bjälklag	Betong
Fasadmaterial	Färdigställt skick: puts, Befintligt skick: plåt (från 70-tal)
Yttertak	Färdigställt skick: plåt/papp, Befintligt skick: koppertak
Fönster	Färdigställt skick: 3-glas aluminium, Befintligt skick: 2-glas
Balkonger	Till varje lägenhet
Portar/trapphus	1 gemensam entré/port och trapphus per byggnad

### Teknik

Uppvärmning	Fjärrvärme (fjärrvärmecentraler bevaras vid ombyggnation)
Ventilation	Färdigställt skick: FTX, Befintligt skick: FT
OVK	Uppgift saknas
Sophantering	Sophus med sopkärl
Hissar	1 hiss per byggnad (hissar bevaras vid ombyggnation)
Internet	Fiber

### Övrigt

Parkering	83 p-platser
Cykelrum	På entréplan
Tvättstuga	På entréplan

## Skick och standard

Byggnadernas yttre och inre skick är genomgående eftersatt. Sedan uppförandet under 1950-talet har i stort sett endast löpande underhåll utförts. Byggnaderna är behäftade med fukt- och läckageproblem då bland annat svetsning i ledningar brister, vilket har eskalerat de senaste åren. Stammar är mycket eftersatta.

Under tidigt 70-tal bekläddes byggnaderna med korrugerad plåt (tidigare puts) p.g.a. tidigare problem med vatteninträning.

Tvättstugorna har genomgått renovering under 1990-talet och håller ett relativt bra skick. Under 2010-tal installerades nya fjärrvärmecentraler i två av byggnaderna. Hissar håller ett normalt skick.

Lägenheterna håller en äldre standard (delvis mycket eftersatt), huvudsakligen i originalskick från uppförandet med halvkladdade badrum och kök från 1950-tal. I vissa lägenheter har ytskikt renoverats vid behov. För närvarande är drygt 40 % av lägenheterna i mycket eftersatt skick och är avställda på grund av läckageproblem, avsaknad av tätskikt i badrum etc. Det är troligt att fler lägenheter kommer behöva avställas under 2022.

Vid färdigställd ombyggnation förutsätts byggnadernas yttre och inre skick vara mycket bra. Lägenheterna förutsätts i färdigställt skick generellt hålla en god standard, en del med våtrumsmatta på golv och vägg i badrum samt en del med klinker på golv och kakel på vägg (beroende på bas- eller tillvalsalternativ).

## Hållbarhet

### Miljö- och hälsocertifiering

Värderingsobjektet är för närvarande ej miljö- eller hälsocertifierat.

Planerad ombyggnation följer Göteborgs Stads program för miljöanpassat byggande samt Framtidskoncernens miljömål. Vilken miljö- eller hälsocertifiering värderingsobjektets avses att uppnå är ej känt. Planerade åtgärder beräknas ge, utöver ett bättre och jämnare inomhusklimat, en energibesparing som motsvarar en halvering av dagens energiförbrukning.

*Miljöcertifiering avser en bedömning av fastighetens miljömässiga hållbarhet baserat på faktorer som energieffektivitet, inomhuskvalitet, material med flera.*

*Hälsocertifiering avser en bedömning baserat på faktorer som social hållbarhet, jämställdhet, välbefinnande, fysisk aktivitet, med flera och syftar till att öka välmående samt reducera sjukfrånvaro.*

### Potentiellt förorenad mark

Värderingsobjektet och dess närområde är inte registrerat i Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade markområden.

Inom ramen för detta uppdrag har det inte genomförts någon ytterligare kontroll avseende potentiella miljöbelastningar inom värderingsobjektet.

## Rättsliga förhållanden

I bilaga återfinns ett utdrag ur fastighetsregistret. Av denna bilaga framgår bland annat:

- Lagfaren ägare
- Adressuppgifter
- Planförhållanden
- Servitut med mera
- Inteckningar
- Taxeringsuppgifter

## Planförhållande

Värderingsobjektet omfattas av detaljplan, f.d. stadsplan, antagen 1952-08-23.

Planbestämmelserna anger bostadsändamål med en högsta byggnadshöjd av 97,0 meter över stadens nollplan omfattande nio våningar.



Befintlig och planerad byggnation överensstämmer med planbestämmelserna. Byggrätten bedöms vara fullt utnyttjad.

## 4. Marknadsanalys

### Makroekonomi

#### Svensk ekonomi

Efter en tydlig inbromsning i svensk ekonomi i Q1 (BNP, -0,8 %) noterades en relativt stark tillväxt i Q2 (BNP, +3,8 %). Sverige väntas emellertid gå in i lågkonjunktur under 2023, en lågkonjunktur som sannolikt består till 2024/2025. Konjunkturinstitutets prognos (aug-22) ligger på 2,4 % för 2022 respektive 0,5 % för 2023.

Den ryska invasionen av Ukraina har medfört en stor geopolitisk osäkerhet som kan få långtgående konsekvenser, och det kvarstår viss osäkerhet kring de långsiktiga konsekvenserna av corona-pandemin.

Inflationen är historiskt exceptionellt hög; ca 9,0 % sett till de senaste 12 månaderna (KPIF, aug-22), framför allt p.g.a. stigande priser på energi och livsmedel. Riksbanken bedömer att inflationen kommer vara fortsatt hög under 2022/2023, och att det krävs en tydligt restriktiv penningpolitik för att motverka att den höga inflationen blir än mer långvarig. I september höjdes styrräntan med 100 punkter till 1,75 %, med en prognos om fortsatta höjningar under 2022/2023 upp till 2,5 %. Utvecklingen är osäker, men inflationen väntas stabiliseras kring 2,0 % under 2024/2025.

Hushållen har en tydligt negativ syn på den ekonomiska utvecklingen, vilket medför ett minskat utrymme för konsumtion och investeringar.

Sverige står inför stora demografiska utmaningar, framför allt p.g.a. den åldrande befolkningen (till 2030 kommer ca 25 % av befolkningen vara 65+). Befolkningen inom den "yrkesaktiva" kategorin 20-64 år väntas endast öka med ca 3 % till 2030, medan antalet 85+ år väntas öka med ca 55 %. De offentliga finanserna är starka, vilket möjliggör nödvändiga investeringar i vård/skola/omsorg (och teknisk infrastruktur). På sikt är emellertid en ökande försörjningskvot (=andelen personer i "icke-arbetsför" ålder) en stor utmaning.

Det höga elpriset utgör ett stort problem för den resursintensiva basindustrin som till stor del är beroende av låga priser (och en infrastruktur som säkerställer tillförlitlig leverans av erforderlig el). Med fortsatt höga priser följer en risk för omfattande neddragningar, och t.o.m. konkurser. Vidare finns en risk att investeringar skjuts på framtiden, även investeringar som syftar till en långsiktig omställning till en mer klimat-/hållbarhetsanpassad industri.

Arbetslösheten för 2022 och 2023 väntas minska till 6,8% respektive 6,6 % (att jämföra med 7,9 % under 2021). Återhämtningen är emellertid osäker och arbetsmarknaden är känslig för negativa signaler.

Coronapandemin har påskyndat näringslivets strukturomvandling, och det svenska näringslivet blir alltmer kunskapsintensivt. Inom flera yrken är det brist på kompetent arbetskraft vilket riskerar att hålla tillbaka den positiva utvecklingen. Utan erforderlig kompetens finns det risk för att investeringar skjuts på framtiden, som t.ex. nödvändiga "gröna investeringar" för att möjliggöra omställningen till ett mer klimat-/miljöanpassat näringsliv. Inom vård/skola/omsorg ökar behovet av arbetskraft p.g.a. den demografiska utvecklingen, men även här är tillgången till utbildad arbetskraft begränsad.

Långtidsarbetslösheten är fortsatt hög, en negativ trend som ökade under coronapandemin och som riskerar att bita sig fast (antalet arbetslösa >24 månader närmar sig 100 000 personer). För att skapa förutsättningar för att långtidsarbetslösa ska kunna komma tillbaka till arbetsmarknaden krävs insatser med fokus på kompetensutveckling. Utbildning är den viktigaste faktorn till en varaktig etablering på arbetsmarknaden, särskilt med hänsyn till den tekniska utvecklingen av näringslivet.

## Kommunfakta - Göteborg

### Befolkning

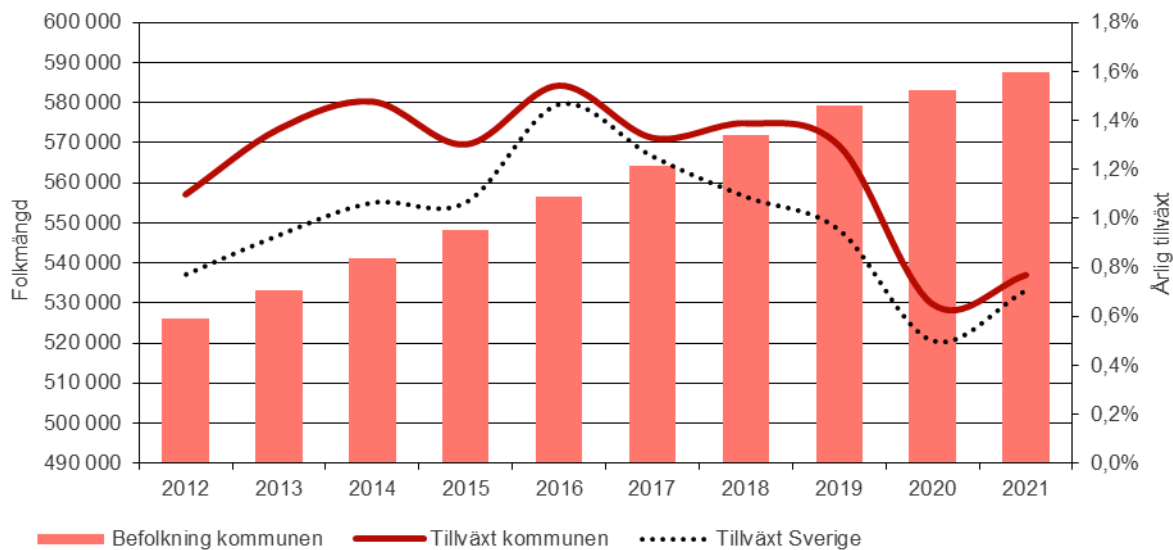
Befolkningen i Göteborg uppgick vid årsskiftet 2021/2022 till 587 549 invånare, en ökning med 0,8% sedan föregående år. Befolkningsutvecklingen i kommunen under den senaste 10-årsperioden redovisas i tabellen nedan.

Göteborg	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Befolkning kommunen	526 089	533 271	541 145	548 190	556 640	564 039	571 868	579 281	583 056	587 549
Befolkning 20-64 år	335 022	338 607	342 808	346 358	350 993	354 979	358 966	363 512	365 398	367 578
Tillväxt kommunen	1,1%	1,4%	1,5%	1,3%	1,5%	1,3%	1,4%	1,3%	0,7%	0,8%
Tillväxt 20-64 år	0,8%	1,1%	1,2%	1,0%	1,3%	1,1%	1,1%	1,3%	0,5%	0,6%
Tillväxt Sverige	0,8%	0,9%	1,1%	1,1%	1,5%	1,3%	1,1%	1,0%	0,5%	0,7%

Källa: SCB

Flyttnettot under 2021 var 679 invånare inom kommunen.

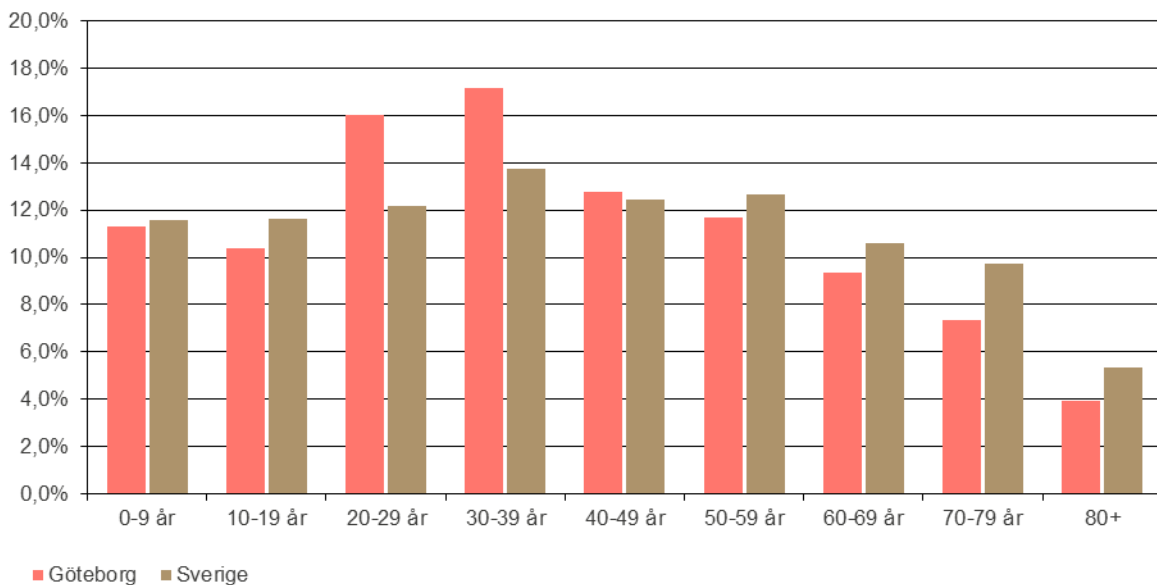
## Befolkningsutveckling



Källa: SCB

I nedanstående diagram redovisas befolkningsmängden i kommunen för olika åldersgrupper samt deras andelar av den totala befolkningsmängden. Noterbart är att andelen personer som är mellan 20–39 år är markant högre än riket i övrigt.

## Åldersfördelning



Källa: SCB

Medelinkomsten i Göteborg är generellt något högre än riket i stort, något som gäller inom ålderskategorierna 45–64 och 65+.

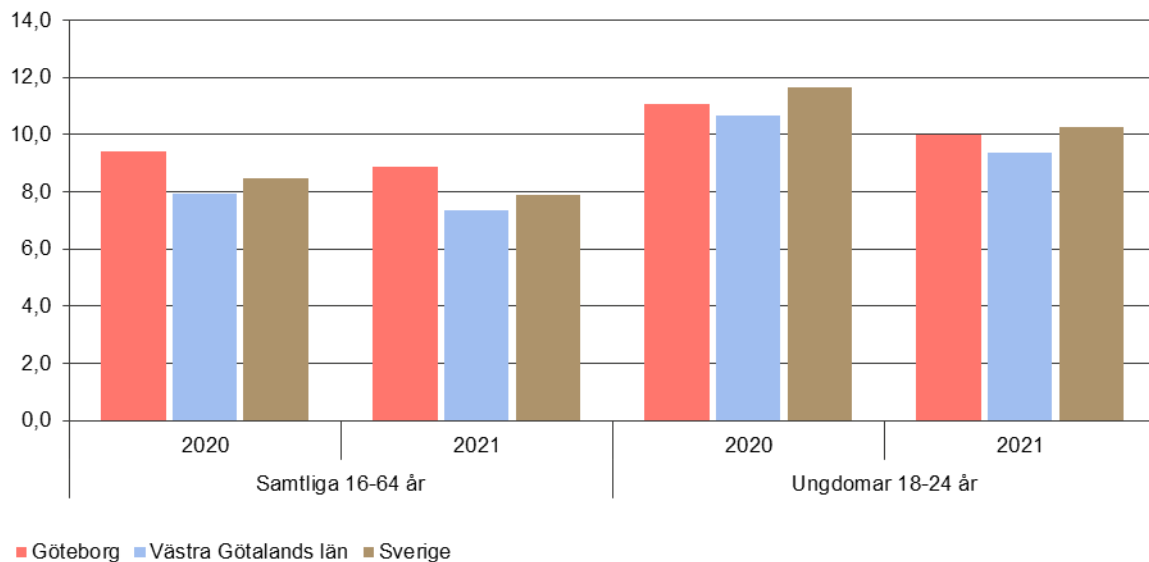
Ålder	Kommunen [tkr]	Länet [tkr]	Riket [tkr]
20-24 år	137,2	162,8	155,8
25-29 år	253,1	260,2	258,4
30-44 år	352,3	352,3	360,1
45-64 år	431,3	414,2	420,9
65+ år	291,1	268,4	270,9
<b>Totalt 20+ år</b>	<b>332,4</b>	<b>327,9</b>	<b>332,1</b>

Källa: SCB

### Arbetslöshet

Ser man till Arbetsförmedlingens statistik för 2021 (avser den registerbaserade arbetskraften som är öppet arbetslösa eller i program med aktivitetsstöd) uppgår arbetslösheten i Göteborg till 8,9 % vilket kan jämföras med Västra Götalands län som har en arbetslöshet om 7,4 % och riket i stort som har en arbetslöshet om 7,9 %.

### Öppet arbetslösa och sökande i program med aktivitetsstöd i procent av befolkningen

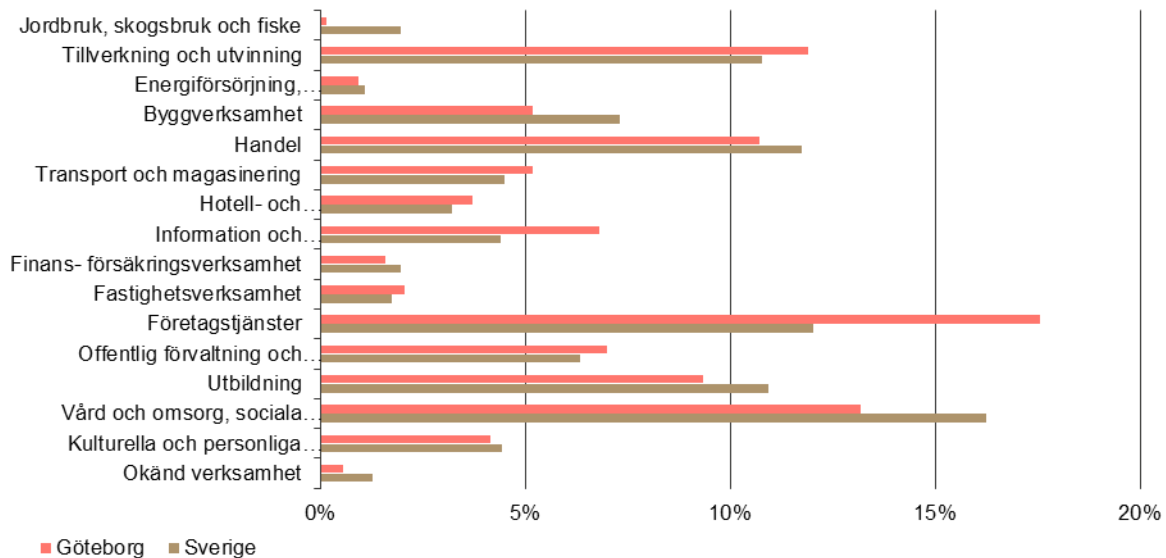


Källa: Arbetsförmedlingen

## Näringsliv

Tyngdpunkten i kommunens näringsliv ligger främst på företagstjänster samt vård och omsorg.

### Andel anställda per näringsgren



Källa: SCB

I Svenskt Näringslivs kommunranking, vilken baseras på kommunernas näringslivsklimat, hamnar Göteborg på plats 191 i rankingen för 2021, en försämring med två platser jämfört med föregående år.

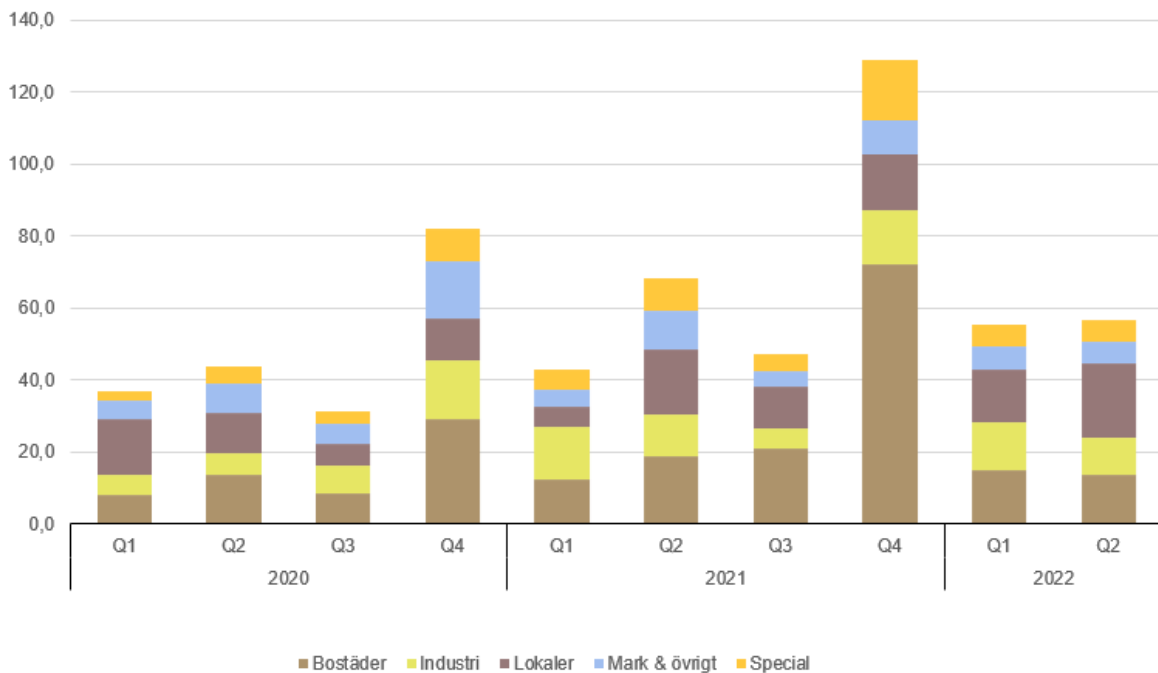
## Svensk fastighetsmarknad

### Investeringsmarknaden

Fastighetsmarknaden har noterat en långsiktig positiv utveckling med sjunkande avkastningskrav och stigande priser inom i praktiken samtliga geografiska delmarknader och fastighetssegment.

2022 har noterat en stark inledning på investeringsmarknaden med en transaktionsvolym om ca 55,8 mdkr i Q1 och 62,5 mdkr i Q2. Det finns ett fortsatt investeringsintresse för kvalitativa fastigheter, men osäkerheten på fastighets-/investeringsmarknaden har ökat (i huvudsak p.g.a. stigande kredit-/finansieringskostnader och skilda förväntningar hos köpare/säljare). Transaktionsaktiviteten minskade påtagligt i juni (-40 % jämfört med 2021), och indelningen av Q3 har noterat en tydlig "avmattning" i transaktions-/projektaktivitet med ett flertal avbrutna/uppskjutna anbudsprocesser.





Källa: Svefa

Det finns en tydlig samsyn på marknaden om en fortsatt låg transaktionsvolym, med stigande direktavkastningskrav och sjunkande marknadsvärden under Q3/Q4, inom i praktiken samtliga geografiska delmarknader och fastighetssegment.

Kreditmarknaden har tydligt försvagats under 2022. Den 10-åriga statsobligationsräntan har ökat kraftigt, och även "traditionell" bankfinansiering har noterat klart sämre villkor med höjda räntor och sänkt belåningsgrad. För den vanligen högt belånade fastighetssektorn medför det att kostnad för lånat kapital stiger, vilket försämrar avkastningen på eget kapital.

Med de stigande kredit-/finansieringskostnaderna följer ett ökat fokus på "hög-avkastande" fastigheter.

Moderna/flexibla kontor i CBD och A-läge utgör fortsatt intressanta investeringar. En tydlig fördel på den kommersiella fastighetsmarknaden är de inflationsskyddade hyresavtalen som "realvärde-säkrar" investeringen (det måste emellertid noteras att marknadshyran inte nödvändigtvis följer inflationen). Vidare finns det en osäkerhet kring lokalhyresmarknadens långsiktiga utveckling "post-corona" som till viss del även påverkar investeringsmarknaden (digitalisering, hem-/distansarbete och fokus på flexibla lokaler/hyresavtal väntas medföra minskad lokalefterfrågan, med risk för pressade hyresnivåer och ökande vakanser).

Till följd av e-handels tillväxt och attraktiva triple-net-avtal har logistikfastigheter noterat en stark utveckling under senare år, men det finns en förväntan om en tydlig "reky" vad gäller direktavkastningskrav.

Handelsfastigheter utgör ett diversifierat segment, där livsmedel och lågprishandel väntas utvecklas relativt starkt. Hushållens minskande konsumtion medför emellertid en tydlig risk för viss detaljhandel (vilket även kan noteras för café/restaurang, hotell/spa o.d.)

Samhällsfastigheter är inte lika konjunkturs-/marknadsberoende som kommersiella fastigheter, men till följd av utvecklingen på kredit-/fastighetsmarknaden väntas direktavkastningskraven stiga (vilket till viss del är ett resultat av att investerare efterfrågar mer "hög-avkastande" fastigheter).

Bostadsfastigheter utgör fortsatt stabila investeringar, men för "låg-avkastande" objekt och nyproduktion har det under Q3 noterats stigande direktavkastningskrav. Marknaden för nyproduktion har även påverkats av de stigande bygg-/exploateringskostnaderna, det avvecklade investeringsstödet, och att Svea Hovrätt satt tydliga begränsningar på utvecklingen för presumtionshyra.

Enligt Boverket (prognos, juni-22) finns ett behov om ca 63 400 nya bostäder per år under 2022 – 2030 (för att möta prognostiserad befolkningsutveckling och "latent" behov p.g.a. tidigare otillräcklig nybyggnation). Det är fortsatt efterfrågan på mark/byggrätter och projektfastigheter, särskilt inom storstadsregionerna och universitets-/högskoleorter. Den stora risken på projektmarknaden utgörs av stigande bygg-/exploateringskostnader, särskilt då utvecklingen på privatbostadsmarknaden medför att det sannolikt blir svårt att "kompensera" detta genom högre pris/hyra ut mot kund. Beaktat de projektekonomiska förutsättningarna väntas projektaktiviteten minska, vilket i sin tur medför en avvaktande marknad med sjunkande marknadsvärden för bostadsbyggrätter.

De "fysiska" klimatriskerna har stort fokus, vilket också väntas påverka investerings-/fastighetsmarknaden i allt högre utsträckning (särskilt vid nyproduktion). Klimatrelaterade risker medför finansiella risker, vilket i sin tur påverkar förutsättningarna – och kostnaderna – på försäkrings-/kreditmarknaderna. Det kan få stora konsekvenser för kapitalintensiva tillgångar som fastigheter.

### Marknadsförutsättningar - Hyresbostäder

Bostadsfastigheter har utgjort attraktiva investeringar under senare år, med sjunkande direktavkastningskrav och stigande priser inom i princip hela Sverige. Särskilt storstads-/universitets-/högskoleorter har noterat en positiv utveckling, men även flertalet lokala delmarknader har noterat stigande priser då det varit ett stort intresse från såväl lokala/regionala aktörer som institutionellt kapital (det är till stor del investeringens storlek som "styr" typ av köpare). Det är fortsatt god efterfrågan på bostadsfastigheter men marknaden bedöms nu vara klart mer avvaktande än under 2021 och inledningen av 2022 (med stigande direktavkastningskrav p.g.a. inflationsrisk och stigande kapitalkostnader). Med stigande räntor och ökade kapitalkostnader finns risk att marknadens aktörer söker sig till mer högavkastande fastighetstyper, vilket kan komma att påverka efterfrågan på bostadsfastigheter negativt.

Bostadsfastigheternas andel av den totala transaktionsvolymen landade på cirka 27 % under det första halvåret 2022, vilket är på en liknande nivå som under samma tidperiod föregående år men klart lägre än för helåret 2021 där andelen landade på över 40 %.

Till de stora köparna hör nationella aktörer och institutionella investerare, men transaktionsmarknaden i stort utgörs till stor del av lokala/regionala aktörer (inklusive bostadsrättsföreningar). Det finns ett förhållandevis stort intresse från utländska aktörer, såväl vad gäller direkta som indirekta investeringar (för att motivera investeringar i Sverige krävs dock en betydande transaktionsvolym vilket motiverar bolags-/aktieförvärv).

Inom flera delmarknader har direktavkastningskraven under senare år utvecklats särskilt starkt för fastigheter med potential till "driftnetto-optimering" (investeringar => högre hyra och/eller lägre drift- och underhållskostnader). Det stora intresset för denna typ av fastigheter har emellertid medfört att direktavkastningskraven nu pressats till så pass låga nivåer att det är svårt att hitta investeringsobjekt.

Under senare år har vi sett en del stora utförsäljningar från allmännyttan och det finns ett fortsatt intresse bland många kommuner att avyttra delar av beståndet för att erhålla kapital till mer angelägna behov men också för att få in nya aktörer på marknaden som kan bidra med investeringar i såväl befintligt bestånd som, i vissa fall, nyproduktion. Utförsäljningar är emellertid en känslig politisk fråga och med tanke på att 2022 är ett valår är det sannolikt att vi kommer se en minskad andel av denna typ av affärer när 2022 summeras. Dock kvarstår kommunernas behov av kapital för att investera i såväl bostäder som samhällsfastigheter, till följd av den demografiska utvecklingen, och det bedöms inte finnas några större hinder för att vi inom kort återigen ser en ökad volym inom segmentet.

Intresset för nyproduktion, inklusive planerade/pågående projekt (forward funding/purchase) och utvecklingsfastigheter har varit stort under senare år och där det under 2021 noterades en mycket positiv utveckling vad gäller priser och en press nedåt på direktavkastningskraven. Under 2020 och 2021 noterades också ett ökat intresse från utländska aktörer avseende just nyproduktion. Den positiva prisutvecklingen och pressen på direktavkastningskraven bedöms dock ha mattats av under 2022 och där trenden nu är ökade direktavkastningskrav med hänsyn till ökade finansierings- och byggkostnader. Intresset för affärer genom så kallad forward funding eller forward purchase har minskat kraftigt under Q2/Q3. I början av juni månad 2022 kom också två domar från Svea Hovrätt rörande skälig hyresutveckling av presumtionshyra. Domarna slår fast att hyran vid presumtionshyra endast får höjas hälften så mycket som den procentuella hyreshöjningen för bruksvärdeshyror inom samma geografiska läge. Hovrättens beslut i denna typ av mål får inte överklagas. I och med detta har ett klagande erhållits om vad som kan förväntas vid nyttjande av presumtionshyra. Även om utfallet var klart mer positivt än hyresnämndernas ursprungliga beslut i ovan mål (och därmed innebär en riskreduktion avseende hyran) är utfallet klart sämre än vad flertalet investerare generellt har räknat med. I praktiken har flertalet aktörer hittills ofta förutsatt att hyresutvecklingen ska kunna likställas med ökningstakten för bruksvärdeshyror. Det återstår att se hur marknaden de facto hanterar prissättningen av objekt med presumtionshyra framöver. De förväntade konsekvenserna bedöms emellertid bli en generell avmattning kring prisbildningen vid nyttjande av presumtionshyror, dvs en konsekvens av den förändrade hyresutvecklingsprognosen.

I Sverige råder fortsatt bostadsbrist och i Boverkets "Bostadsmarknadsenkät 2022" anger totalt 204 kommuner ett underskott på bostäder. Totalt 66 kommuner anger att bostadsmarknaden är i balans vilket är sju fler än föregående år. Det är – trots relativt hög nyproduktion under senare år – alltså fortsatt bostadsbrist inom storstadsregioner, universitets-/högskoleorter och regionala tillväxtmarknader. Enligt Boverkets senaste prognos (juni 2022) finns det ett behov om ca 63 400 nya bostäder per år fram till 2030 (för att möta prognostiserad befolkningsutveckling och för att "återställa" uppdämt behov sedan tidigare otillräcklig nybyggnation). Detta är drygt 3 000 fler bostäder än Boverkets senaste prognos i december 2021. Antalet påbörjade bostäder i flerbostadshus har minskat under 2022 och Boverkets prognos är en fortsatt minskad byggtakt under 2023.

Trots fundamentalt goda förutsättningar återfinns vissa risker inom segmentet. En högre omflyttningsfrekvens, och på sikt en viss vakans-/hyresrisk på grund av högt satta nyproduktionshyror (i förhållande till befintligt bestånd) påverkar investeringsviljan. Vidare är det inom flera, primärt mindre, delmarknader fortsatt svårt att få projektekonomin att gå ihop. Inför årsskiftet 2021/2022 togs beslut om att ta bort det statliga investeringsstödet som har syftat till att stimulera nyproduktion i svagare marknadslägen. Stödet har sedan det infördes 2017 både hyllats och kritiserats men har haft ett starkt intresse fram till dess borttagande. Att det statliga investeringsstödet nu avvecklats bedöms emellertid leda till en minskad projektaktivitet framöver. Om stödet eller ett omarbetat sådant återinförs återstår att se. Läger man därtill de senaste domarna i Svea hovrätt avseende presumtionshyrornas utveckling samt den allmänna konjunkturutvecklingen tillsammans med ökade räntor och kapitalkostnader är det mycket som talar för att projektaktiviteten kommer att gå ned under det kommande året.

### Lokala marknadsförutsättningar

Transaktionsaktiviteten på fastighetsmarknaden i Göteborg avseende hyresfastigheter med huvudsakligen bostäder har de senaste åren varit god, vilket också har avspeglats i sänkta direktavkastningskrav.

Bostadsbristen är fortsatt påtaglig i regionen och investeringsklimatet för bostadsfastigheter har under de senaste två åren, trots coronaepidemin, varit starkt. Likt övriga tillväxtmarknader i Sverige har intresset varit starkt för fastigheter i både primära och sekundära lägen. Bostäder är det minst riskfyllda fastighetssegmentet och bedöms kunna ge ett fortsatt bra kassaflöde till en låg risk även i tider av ekonomisk oro.

Framgent bedöms dock osäkerheten vara stor där stigande räntor och en långvarig hög inflationstakt sannolikt kommer att påverka investeringsklimatet på den lokala fastighetsmarknaden. Under de senaste månaderna noteras generellt en mer avvaktande marknad med få avslut, vilket tyder på att köpare och säljare har svårt att mötas. Med hänsyn till den rådande marknadsutvecklingen bedöms det på kort sikt finnas risk för stigande avkastningskrav.

I Göteborgsregionen har det noterats, likt i stora delar av övriga Sverige, att direktavkastningskraven skiljer sig mindre beroende på läge än tidigare. Låga avkastningsnivåer i Göteborgs centrala delar tillsammans med ett lågt utbud har medfört att antalet investerare i mer sekundära lägen har ökat, vilket i sin tur har pressat avkastningskraven nedåt i kommunens B- och C-lägen under senare år men även i kranskommunerna till Göteborg. Huruvida denna trend håller i sig under rådande marknadsutveckling bedöms dock vara mer osäkert.

Köpare och säljare av större hyresbostadsfastigheter i Göteborg har i huvudsak varit större lokala/regionala fastighetsbolag, med visst inslag av nationella aktörer och bostadsrättsföreningar på köparsidan.

För bostadsfastigheter i Göteborg bedöms marknadsmässiga hyresnivåer normalt ligga i intervallet 900 – 2000 kr/kvm uthyrbar area, där hyresnivån för äldre lägenheter normalt återfinns i den nedre delen av intervallet och för nyproducerade lägenheter i den övre delen. Beaktat den höga efterfrågan på bostäder bedöms den marknadsmässiga vakans-/hyresrisken i princip vara obefintlig.

### Värderingsobjektets marknadsförutsättningar

Värderingsobjektet har ett relativt bra läge, vilket bedöms som ett B-läge för bostäder i Göteborgs kommun.

Efterfrågan på värderingsobjektet i befintligt skick bedöms beaktat dess eftersatta skick men samtida utvecklingspotential och relativt goda läge, sammantaget som normal till bra. Sannolik köparkategori bedöms främst vara större lokal/regional aktör, alternativt en nationell aktör, som ser potential i att utveckla fastigheten genom ombyggnation. Efterfrågan på värderingsobjektet i färdigställt skick bedöms beaktat utnyttjad utvecklingspotential som normal.

Nedan redovisas en sammanfattning avseende värderingsobjektets styrkor och svagheter:

**Styrkor och möjligheter:**

- Effektivt förvaltningsobjekt
- Närhet till goda kommunikationer
- Många p-platser inom fastigheten
- Relativt bra serviceutbud, skola m.m. i närområdet
- Befintligt skick: utvecklingspotential genom ombyggnation/ standardhöjande renoveringar

**Svagheter och hot:**

- Ökande ränte- och finansieringskostnader med risk för stigande direktavkastningskrav på kort sikt
- Befintligt skick: Mycket eftersatt skick, behov av total ombyggnation/renovering

## 5. Värderingsmetodik

### Definition av marknadsvärde och metodtillämpning

Marknadsvärdet är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

Marknadsvärdebedömningen sker genom en kombination av två metoder; ortsprismetod och avkastningsmetod. Utifrån resultaten av dessa metoder görs en sammanfattande bedömning av marknadsvärdet.

### Ortsprismetod

Ortsprismetoden innebär att värderingsobjektet jämförs med sålda fastigheter med liknande egenskaper, exempelvis utifrån objektstyp, läge, standard och hyresgäststruktur. Hänsyn tas till den värdeutveckling som skett mellan förvärvs- och värdetidpunkt. Köpeskillingarna jämförs direkt eller normeras med avseende på en eller flera värdebärande egenskaper, exempelvis uthyrbar area, hyra, driftnetto eller taxeringsvärde.

### Avkastningsmetod

Avkastningsmetoden innebär att de betalningsströmmar samt det restvärde som fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till nuvärdesberäknas med en kalkylränta baserad på de direktavkastningskrav som kan härledas från ortsprismetoden. Kassaflödesanalysen finns redovisad i bilaga 1:1.

De faktiska värdefaktorer, exempelvis hyror, drift- och underhållskostnader, som finns tillgängliga används i den mån de kan anses spegla en marknadsmässig nivå. När faktiska uppgifter om värderingsobjektets betalningsströmmar inte är tillgängliga eller om de inte speglar marknadens förväntningar baseras kalkylen istället på värden som kan anses normala för det aktuella värderingsobjektet med hänsyn till den rådande marknadssituationen och marknadens framtidsbedömningar.

## 6. Värdering

### Ortsprismetod

En ortsprisanalys av försålda hyresfastigheter inrymmande bostäder (typkod 320 och 321) i Göteborg har genomförts. Urvalskriterier har varit objekt belägna i för bostäder bedömda A-, B- och C-lägen (skala AA-D med AA som bäst) med en totalyta överstigande 1 500 kvadratmeter. Efter gallring med avseende på orena köp samt objekt som saknar jämförbara nyckeltal återstår närmare tjugo objekt sedan januari 2016.

Objekten har sålts till priser som varierar mellan cirka 13 400 och 51 200 kr/kvm uthyrbar area, med ett genomsnitt om cirka 32 000 kr/kvm. Genomsnittlig totalyta uppgår till cirka 3 200 kvadratmeter och värdeår 1964. Inget av objekten är beläget i värderingsobjektets närområde. Endast två av jämförelseobjekten har värdeår under 2000-talet, för vilka försäljningspriserna uppgår till cirka 33 000 kr/kvm (B-läge, försäljning under 2016) respektive 47 000 kr/kvm (A-läge, försäljning under 2019).

Direktavkastningarna är svåra att härleda ur ovanstående material, men bedöms med beaktande av marknadsmässiga parametrar, statistik och erfarenhet relaterat till jämförbara delmarknader i huvudsakvariera mellan 2,0 och 4,0 %.

Nedan redogörs för ett urval av förvärv i mer detalj, som avser större bostadsfastigheter (totalyta > 3 000 kvadratmeter) samt nyproduktions-/projektfastigheter i Göteborg sedan 2020.

- Fastigheten Olivedal 6:35 i Olivedal/Vegastaden, Göteborgs kommun, förvärvades och ombildades genom en bolagstransaktion till ett underliggande överenskommet fastighetsvärde om 355 mkr. Transaktionen genomfördes under juni månad 2021. Säljare var VEGA Förvaltnings AB och köpare var Bostadsrättsföreningen Vega 50-58. Fastigheten inrymmer cirka 7 900 kvadratmeter, varav cirka 6 400 kvadratmeter bostäder fördelat på 79 lägenheter, samt cirka 1 500 kvadratmeter lokaler. Bebyggelsen på objektet uppfördes 1967 och har genomgått ombyggnation 2015. Bebyggelsen utgörs av en huskropp med 5 bostadsvåningar och 2 våningar i souterräng inrymmande lokaler. Byggnaden bedöms som helhet ha ett normalt till bra skick. Lägenheterna har kök och badrum i 2010-talsstandard. Fastighetens läge bedöms som ett AA/A-läge för bostadsfastigheter inom Göteborgs kommun. Priset motsvarar cirka 44 900 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, beaktat marknadsmässiga parametrar, till cirka 2,3 %.
- Fastigheten Järnbrott 164:17 i Tynnered, Göteborgs kommun, ombildades genom en bolagstransaktion till ett underliggande överenskommet fastighetsvärde om 85 mkr. Transaktionen är baserad på den ekonomiska planen som upprättades i juni 2021. Säljare var Göteborgs stads bostadsaktiebolag och köpare var Bostadsrättsföreningen Röda Brillantberget. Fastigheten inrymmer cirka 4 300 kvadratmeter BOA fördelat på 58 lägenheter med en genomsnittlig area om 74 kvadratmeter. Fastigheten inrymmer även tre små lokaler. Bebyggelsen på objektet uppfördes 1967 och bedöms som helhet ha ett normalt skick och en normal standard. Fastighetens läge bedöms som ett sämre B-läge för bostadsfastigheter inom Göteborgs kommun. Priset motsvarar cirka 19 700 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, beaktat marknadsmässiga parametrar, till cirka 2,85 %.
- Tomträtterna till Bergsjön 15:4, 15:5 och 15:7 i stadsdelen Bergsjön i Göteborg förvärvades under augusti/ september månad 2020 till ett underliggande fastighetsvärde av 316 mkr. Köpare var Fortinova och säljare var Amlövs Fastighetsförvaltning AB. Objektet omfattar 262 lägenheter och fem lokaler, varav en förskola. Byggnaderna på objektet uppfördes i slutet på 1960- och början på 1970-talet. Objektet bedöms som helhet ha ett normalt skick och en normal till god standard med hänsyn till värdeår. Priset motsvarar cirka 18 000 kr/kvm och direktavkastningskravet bedöms, med beaktade av marknadsmässiga parametrar, till cirka 3,75 %.

- Tomträtterna till Järnbrott 126:3, 144:8 och 145:8 i Flatsås i Göteborgs kommun med adress Marklandsgatan 31 m fl. förvärvades av ett familjeägt fastighetsbolag Amlövs Fastighetsförvaltning under juni månad 2020 till ett underliggande fastighetsvärde av 330 mkr. Säljare var en privat aktör. Objektet omfattar cirka 13 450 kvadratmeter fördelat på 13 175 kvadratmeter bostäder, 195 lägenheter, samt 275 kvadratmeter lokalyta. Hyresvärdet uppgår till omkring 14,9 mkr, motsvarande cirka 1 105 kr/kvm. Byggnaderna på objektet uppfördes under 1960-talet. Priset motsvarar cirka 24 500 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 2,75%.

Köpeskillingarna för ovan redovisade förvärv i punktlista varierar mellan cirka 18 000 – 45 000 kr/kvm uthyrbar area. Bedömda direktavkastningskrav varierar mellan cirka 2,3 – 3,75 %.

Nyproduktions-/projektfastigheter:

- Sigillet ingick, i november 2020, avtal om att förvärva 182 nybyggda hyresrättslägenheter i Flatås i Göteborg till ett underliggande fastighetsvärde av 280 mkr. Säljare var Alaska Fastigheter och Lejonstaden. Byggnationen är pågående och planeras färdigställas under andra kvartalet 2022 varpå fastigheten kommer inrymma 5 832 kvadratmeter, fördelat på 182 kvadratsmarta lägenheter, en mindre lokal samt 18 garageplatser. Lägenheterna byggs med statligt investeringsstöd vilket innebär att normhyran begränsas under de första femton åren. Vidare kommer byggnationen uppfylla kraven för Miljöbyggnad Silver. Priset motsvarar cirka 48 000 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 3,5%.
- Heimstaden Bostad ingick, i november 2020, avtal om att förvärva 180 nybyggda hyreslägenheter i Nya Hovås, Göteborg. Bedömt fastighetsvärde vid färdigställande uppgår till cirka 450 mkr. Säljare var Magnolia Bostad. Projektet omfattar cirka 8 500 kvadratmeter uthyrbar area, inklusive en mindre andel lokaler. Projektet ingår i ramavtalet med Heimstaden som tecknades 2018, har lagakraftvunnen detaljplan och totalentreprenad tecknat med Consto AB. Inflyttning planeras till första kvartalet 2023. Priset motsvarar cirka 52 900 kr/kvm uthyrbar area och direktavkastningskravet för bostadsdelen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 4,25–4,5%.
- Heimstaden Bostad ingick, i juli 2020, avtal om att förvärva 12 500 kvm BTA bostäder samt 3 000 kvadratmeter handel och underliggande garage i den nya stadsdelen Partille Port i Partille. Säljare var Magnolia Bostad. Bedömt fastighetsvärde vid färdigställande uppgår till cirka 560 mkr. Projektet ingår i ramavtalet med Heimstaden som tecknades 2018, har lagakraftvunnen detaljplan och totalentreprenad med Byggnadsaktiebolaget Tornstaden. Första inflyttning planeras till årsskiftet 2022/2023. Priset motsvarar cirka 46 900 kr/kvm uthyrbar area och direktavkastningen för bostadsdelen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar till cirka 4,5%.

Köpeskillingarna för ovan redovisade förvärv avseende nyproduktions-/projektfastigheter varierar mellan cirka 47 000 – 53 000 kr/kvm uthyrbar area. Bedömda direktavkastningskrav varierar mellan cirka 3,5 – 4,5 %.

## Resultat

Med beaktande av värderingsobjektets specifika egenskaper, vilka redovisats i objektets marknadsförutsättningar ovan, bedöms värderingsobjektets värde **i färdigställt skick** sammantaget ligga omkring redovisat genomsnittspris för försålda bostadsfastigheter i Göteborgs A-, B-, C-lägen, omkring mitten av redovisat intervall avseende försäljningar av större bostadsfastigheter och under redovisat intervall avseende försäljningar nyproduktions-/projektfastigheter.

Ett bedömt rimligt intervall inom vilket direktavkastningskravet för närvarande varierar för fastigheter liknande värderingsobjektet bedöms (i färdigställt skick) till mellan 3,25 och 3,75 %.

Direktavkastningskravet, tillämpat via en kassaflödeskalkyl, se avsnitt Avkastningsmetod nedan, indikerar ett bedömt värde mellan cirka 30 000 – 34 000 kr/kvm, vilket motsvarar ett totalt värde i intervallet om cirka 228 000 000 – 259 000 000 kronor.

I befintligt skick bedöms värderingsobjektets värde ligga i den nedre delen av redovisade intervall för försålda bostadsfastigheter i Göteborgs A-, B-, C-lägen och för försäljningar av större bostadsfastigheter.

## Avkastningsmetod

### Kalkylperioden

Kalkylperioden löper på 10 år från och med 2022-10-01.

### Inflation

Under 2022 och 2023 har använts inflationsantaganden om 7,0 % respektive 3,0%, därefter 2,0 %.

Inflationsantagandet är baserat på en samlad bedömning av prognoser från Riksbanken, Konjunkturinstitutet och de ledande bankerna.

### Direktavkastningskrav, kalkylränta och restvärde

Direktavkastningskravet har i den mån möjligt bedömts med utgångspunkt från på marknaden genomförda försäljningar av likvärdiga fastigheter, kompletterat med marknadsmässiga parametrar, statistik och erfarenhet. Direktavkastningskravet för värderingsobjektet i färdigställt skick bedöms till cirka 3,50%.

Teoretisk utgångspunkt för val av kalkylränta är den nominella ränta som gäller på andrahandsmarknaden för statsobligationer med en löptid motsvarande kalkylperiodens längd. Till detta läggs en fastighetsrelaterad risk som exempelvis beror på värderingsobjektets typ, storlek, läge och alternativa användningsmöjligheter. I praktiken bedöms kalkylräntan ofta genom att inflationsanpassa direktavkastningskravet, vilket också gjorts i detta värdeutlåtande.

Restvärdet utgörs av marknadsvärdet som fastigheten bedöms ha i slutet av kalkylperioden. Restvärdet bedöms genom att dividera det prognostiserade driftnettot året efter kalkylperiodens slut med ett bedömt direktavkastningskrav, vilket för värderingsobjektet har bedömts till cirka 3,50%

### Hyror

Tabellen nedan visar utgående hyra samt marknadshyra per lokaltyp. För bostäder redovisas utgående genomsnittlig hyresnivå vid färdigställd ombyggnation (se särskilda förutsättningar). Utgående hyresnivåer bedöms vara marknadsmässiga.

Lokaltyp	Utgående hyra			Marknadsmässig hyra								
				Uthyrd area			Vakanta ytor			Totalt		
	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats
Bostäder	11 094	1 457	-	11 094	1 457	-	0	-	-	11 094	1 457	-
Garage/P-platser	428	-	5 160	428	-	5 160	0	-	-	428	-	5 160
<b>Summa/Medel</b>	<b>11 522</b>	<b>1 457</b>	<b>5 160</b>	<b>11 522</b>	<b>1 457</b>	<b>5 160</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11 522</b>	<b>1 457</b>	<b>5 160</b>

Hyrorna är redovisade inklusive värme och övriga driftsrelaterade tillägg (ej varmvatten).

Hyresutvecklingen för bostadslägenheterna och parkeringsplatserna bedöms följa förväntad inflationsutveckling, med undantag för 2022 där vi i kalkylen bedömer att hyrorna höjs med 3 % från 1 januari 2023.

I hyresgästförteckningen (se bilaga 1:2) framgår exempelvis om lokalerna är registrerade för moms, utgående hyresnivåer, bedömda marknadsmässiga hyresnivåer, fastighetsskatt samt indexering.



## Vakanser

Värderingsobjektet betraktas vid värdetidpunkten som fullt uthyrt avseende bostäderna. Avseende parkeringsplatser är cirka 95% uthyrda.

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
	*m <sup>2</sup>	%	Antal	m <sup>2</sup>	%	Antal	m <sup>2</sup>	%	Antal	Aktuell %	Marknad %
Bostäder	7 614	100	-	7 614	100	-	0	0	-	0,0%	0,0%
Garage/P-platser	-	-	83	-	-	83	-	-	0	0,0%	5,0%
<b>Summa/Medel</b>	<b>7 614</b>	<b>100</b>	<b>83</b>	<b>7 614</b>	<b>100</b>	<b>83</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,2%</b>

\*Enskilda kontrakt som innehåller flera lokalslag grupperas enligt det huvudsakliga användningsområdet.

Med beaktande av värderingsobjektets egenskaper och efterfrågan på bostäder bedöms risken för långsiktiga vakanser och hyresförluster avseende bostäderna i färdigställt skick som i princip obefintlig. Den långsiktiga vakans-/hyresrisken för parkeringsplatserna bedöms uppgå till cirka 5,0 %.

## Drift och underhåll

Kostnader avseende värme, fastighetsel, vatten och avlopp, sophantering och renhållning för värderingsobjektet i befintligt skick har erhållits från fastighetsägaren. De totala drift- och underhållskostnaderna för värderingsobjektet i färdigställt skick har bedömts med ledning från erhållna kostnader samt genom statistik och erfarenhet.

Lokaltyp	Bedömd D&U-kostnad			Varav								
				Drift och löpande underhåll			Periodiskt underhåll			Administration		
	Tkr	*Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	*Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	*Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	*Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats
Bostäder	2 855	375	-	1 827	240	-	761	100	-	267	35	-
Garage/P-platser	42	-	500	42	-	500	0	-	0	0	-	0
<b>Summa/Medel</b>	<b>2 897</b>	<b>375</b>	<b>500</b>	<b>1 869</b>	<b>240</b>	<b>500</b>	<b>761</b>	<b>100</b>	<b>267</b>	<b>35</b>		

Kostnaden för planerat/periodiskt underhåll avser en schabloniserad annuitetsberäkning över värderingsobjektets livslängd.

Drift- och underhållskostnader är redovisade inklusive värme, exklusive varmvatten.

Kostnadsutvecklingen har under kalkylperioden bedömts följa förväntad inflationsutveckling.

## Taxeringsvärde och fastighetsskatt-/avgift

Värderingsobjektet har vid fastighetstaxeringen åsatts typkod 320 (HYRESHUSENHET, BOSTÄDER). Byggnaderna har åsatts värdeår 1954.

Taxeringsvärdet (kr)	
Markvärde	34 000 000
Byggnadsvärde	57 000 000
<b>Totalt</b>	<b>91 000 000</b>
Varav bostad	91 000 000
Varav lokaler	0
<b>Totalt</b>	<b>91 000 000</b>

För bostadslägenheterna utgår en kommunal fastighetsavgift. Denna avgift uppgår år 2022 till 1 519 kronor per lägenhet och år, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet. Avgiften indexregleras årligen.

Fastighetsskatt utgår därmed totalt för värderingsobjektet under år 2022 med cirka 5,0% 213 000 kronor.

## Resultat

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för värderingsobjektet i **färdigställt skick** bedöms till 31 519 kr/kvm uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde om cirka 240 000 000 kronor (se bilaga 1:1).

## Känslighetsanalys

För att visa hur avkastningsvärdet påverkas då vissa indata förändras har en känslighetsanalys utförts med utgångspunkt från resultatet i avkastningsmetoden. Känslighetsanalysen har utförts gällande hyror, drift- och underhållskostnader, inflation, vakanser och direktavkastning vid kalkylperiodens slut samt för hela perioden enligt följande tabell:

Variabel		Förändring	Värdeförändring	
			Tkr	%
Hyra bostäder	%	10,0%	32 131	13,4%
Hyra lokaler	%	10,0%	1 178	0,5%
Drift och underhåll	%	10,0%	-6 423	-2,7%
Inflation	%-enheter	1,0%	-123	-0,1%
Vakans bostäder	%-enheter	1,0%	-3 213	-1,3%
Vakans lokaler	%-enheter	5,0%	-620	-0,3%
Direktavk. restv.	%-enheter	0,5%	-21 831	-9,1%
Direktavkastning	%-enheter	0,5%	-30 008	-12,5%

## Scenario 2 – Värde i befintligt skick

Bedömningen av värderingsobjektets marknadsvärde i befintligt skick genomförs genom en bedömning av värderingsobjektets marknadsvärde vid färdigställd totalrenovering med hjälp av en kassaflödesanalys, där det förutsätts att byggnader och samtliga lägenheter omfattas av totalrenovering, samtidigt som en bedömd investeringskostnad för ombyggnationen/renoveringen beaktas i kalkylen. Kassaflödesanalysen finns redovisad i bilaga 2:1.

Vad som har nämnts i värdebedömningen ovan avseende parkeringsplatser inom värderingsobjektet, gäller även i detta scenario.

För närvarande är 61 av 140 lägenheter avställda, bland annat på grund av läckageproblem, avsaknad av tätskikt i badrum, eftersatta avloppsstammar etc. Troligtvis kommer ytterligare 5–10 lägenheter behöva avställas under 2022.

### Hyra

I denna värdebedömning förutsätts genomsnittlig hyresnivå för bostäderna i färdigställt skick uppgå till 1 600 kr/kvm, inklusive värme, exklusive varmvatten.

Hyresutvecklingen bedöms följa förväntad inflationsutveckling, med undantag för 2022 där vi i kalkylen bedömer att hyrorna höjs med 3 % från 1 januari 2023.

### Drift- och underhåll

Bedömd drift- och underhållskostnad för bostäderna bedöms i färdigställt skick uppgå till 375 kr/kvm, inklusive värme, exklusive VA.

Kostnadsutvecklingen har under kalkylperioden bedömts följa förväntad inflationsutveckling.

### Vakans

Under 2022 och 2023 bedöms vakansgraden för bostäderna uppgå till cirka 50%, och under 2024 till 25%. Därefter bedöms risken för långsiktiga vakanser och hyresförluster avseende bostäderna som i princip obefintlig.

### Direktavkastningskrav

Direktavkastningskravet för värderingsobjektet i färdigställt skick enligt ovan nämnda förutsättningar bedöms till cirka 3,75%.

### Investeringskostnad

Beaktat värderingsobjektets eftersatta skick har en investeringskostnad för total ombyggnation och renovering av lägenheter grovt uppskattats till totalt 15 000 kr/kvm BOA, vilket motsvarar totalt cirka 115 mkr. Kostnaderna har i kalkylen fördelats över år 2022–2024.

År	Hyresgäst Anpassningar/Övriga utbetalningar			
	Åtgärd	Kostnad kr/kvm	m <sup>2</sup>	Kostnad tkr
2022	Totalrenovering	-	-	15 000
2023	Totalrenovering	-	-	50 000
2024	Totalrenovering	-	-	50 000
<b>Totalt tkr</b>				<b>115 000</b>

### Resultat

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för värderingsobjektet **i befintligt skick**, beaktat ovan redovisade förutsättningar, bedöms uppgå till 17 728 kr/kvm uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde om cirka 135 000 000 kronor (se bilaga 2:1).

## 7. Slutsatser

### Resultat

Ortsprismetoden (färdigställt skick)	cirka 228 000 000 – 259 000 000 kronor
Avkastningsmetoden (färdigställt skick)	cirka 240 000 000 kronor
I den sammanlagda marknadsvärdebedömningen beaktas resultatet från båda metoderna.	
Värde i befintligt skick	cirka 135 000 000 kronor

### Marknadsvärde

#### Färdigställt skick

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet (i färdigställt skick, enligt av Bostadsbolaget planerad ombyggnation) vid värdetidpunkten 2022-10-11 till:

**240 000 000 kr**

Tvåhundrafyrtio miljoner kronor

vilket ger följande beräknade nyckeltal:

Marknadsvärde / m <sup>2</sup>	31 519
Marknadsvärde / taxeringsvärde	2,64
Bruttokapitalisering, år 1 (marknadsvärde / årshyra år 1)	20,9
Direktavkastning, initial (aktuellt driftnetto / marknadsvärde)	3,51%
Direktavkastning, år 1 (driftnetto år 1 / marknadsvärde)	3,50%
Marknadsmässig direktavkastning (Marknadsmässigt driftnetto / marknadsvärde)	3,50%

#### Befintligt skick

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet (i befintligt skick) vid värdetidpunkten 2022-10-11 till:

**135 000 00 kr**

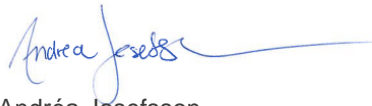
Ett hundratrettiofem miljoner kronor

Kassaflödesanalysen finns redovisad i bilaga 2:1.

Göteborg, 2022-10-11



Emma Erson  
Civilingenjör Lantmäteri  
av Samhällsbyggarna auktoriserad  
fastighetsvärderare



Andréa Josefsson  
Civilingenjör Lantmäteri  
av Samhällsbyggarna auktoriserad  
fastighetsvärderare

### Bilagor

- |          |  |
|----------|--|
| Bilaga 1 | Kassaflödesanalys, hyresgäsförteckning samt tabeller |
| Bilaga 2 | Kassaflödesanalys samt foton                         |
| Bilaga   | Utdrag ur fastighetsregistret, inklusive kartor      |
| Bilaga   | Allmänna villkor för värdeutlåtande                  |

## KASSAFLÖDESANALYS

Fastighet: Göteborg Kortedala 12:1

Bilaga 1:1

## Kalkylantaganden

Start kalkyl: 2022-10-01											
Värdeår: 1954											
Tax. värde: 91 000											
Typkod: 320											
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Inflation	7,00%	3,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Viktad direktavkastning	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
Kalkylränta	10,75%	6,60%	5,57%	5,57%	5,57%	5,57%	5,57%	5,57%	5,57%	5,57%	5,57%
Viktad direktavkastning för restvärdeberäkning											3,50%
<b>Ekonomisk vakans</b>											
Bostäder	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Lokaler	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Garage / P-platser	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Totalt	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%
<b>Kassaflöde (tkr)</b>											
	Delår										
	År 1 (kr/m <sup>2</sup> , styck)										
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Hyra bostäder (+)	1 457	2 796	11 426	11 769	12 005	12 245	12 490	12 739	12 994	13 254	13 519
Hyra lokaler (+)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyra garage mm (+)	5 160	108	441	454	463	473	482	492	502	512	522
Hyresrisk/vakans bostäder (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyresrisk/vakans lokaler (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyresrisk/vakans garage mm (-)	-258	-5	-22	-23	-23	-24	-24	-25	-25	-26	-26
Tillägg (+)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rabatt (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Effektiv hyra</b>	<b>1 510</b>	<b>2 899</b>	<b>11 845</b>	<b>12 201</b>	<b>12 445</b>	<b>12 694</b>	<b>12 948</b>	<b>13 207</b>	<b>13 471</b>	<b>13 740</b>	<b>14 015</b>
Drift och underhåll (-)	-380	-730	-3 100	-3 193	-3 257	-3 322	-3 388	-3 456	-3 525	-3 595	-3 667
- varav Administration (-)		-67	-285	-294	-300	-306	-312	-318	-324	-331	-337
- varav Drift & Löpande UH (-)		-471	-2 000	-2 060	-2 101	-2 143	-2 186	-2 230	-2 274	-2 320	-2 366
- varav Periodiskt UH (-)		-192	-815	-839	-856	-873	-891	-908	-927	-945	-964
Fastighetsskatt (-)	-28	-54	-217	-221	-226	-230	-235	-239	-244	-249	-254
Fastighetsskatt åter (+)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tomträttsavgäld (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Driftnetto före investeringar</b>	<b>1 102</b>	<b>2 115</b>	<b>8 529</b>	<b>8 787</b>	<b>8 963</b>	<b>9 142</b>	<b>9 325</b>	<b>9 511</b>	<b>9 701</b>	<b>9 895</b>	<b>10 093</b>
Återstående investeringar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Driftnetto efter investeringar</b>	<b>1 102</b>	<b>2 115</b>	<b>8 529</b>	<b>8 787</b>	<b>8 963</b>	<b>9 142</b>	<b>9 325</b>	<b>9 511</b>	<b>9 701</b>	<b>9 895</b>	<b>10 093</b>

Nuvärde driftnetto

69 682

Nuvärde restvärde

170 234

**Marknadsbaserat avkastningsvärde****239 916****Nyckeltal (resulterande):**

Marknadsbaserat avkastningsvärde kr / m <sup>2</sup>	31 508
Marknadsbaserat avkastningsvärde / taxeringsvärde	2,64
Bruttokapitalisering, år 1	20,9
Direktavkastning, initial	3,51%
Direktavkastning, år 1	3,50%
Marknadsmässig direktavkastning	3,50%

**Nyckeltal (åsatt):**

Viktad direktavkastning för restvärdeberäkning	3,50%
--	-------

Hyresgäsförteckning		Fastighet: Göteborg Kortedala 12:1																	Bilaga 1:2			
Hyresgäst	Lokaltyp	Lokalanvändning	Area	Löptid		Utg. total hyra inkl. ev. driftstillägg *)			Marknadshyra			Fastighetsskatt åter		Moms-pliktig HG (J / N)	Ingår värme **) (J / N)	Uppsagt för avflytt / omförhandling (A / O)	Egenanvändare (J / N)	Vakanstid efter avtalets slut (Månader)	Bedömd HG-anpassning			Not
				Fr o m	T o m	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Index	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Index	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>						Kr/m <sup>2</sup>	Tkr	År	
Lägenheter uthyrda 140 st	Bo	Bostäder	7 614	2022-10-01	2022-12-31	11 094	1 457	100%	11 094	1 457	100%	0	0	N	J	-	N	0	-	-	-	-
P-platser	G	Garage och P-platser	83	2022-10-01	2022-12-31	428	5 160	100%	428	5 160	100%	0	0	N	N	-	N	0	-	-	-	-
<b>Summa/Medel</b>			<b>7 614</b>			<b>11 522</b>	<b>1 457</b>		<b>11 522</b>	<b>1 457</b>		<b>0</b>	<b>0</b>					<b>0</b>			<b>0</b>	

\*) I utgående hyra ingår bashyra, eventuell indexuppräknning samt driftrelaterade tillägg som värme, kyla o.d.; \*\*) Med ingår värme avses att värme har inkluderats i såväl utgående hyra som drift- och underhållskostnader.:

Fastighet: Göteborg Kortedala 12:1

Bilaga 1:3

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
	*m <sup>2</sup>	%	Antal	m <sup>2</sup>	%	Antal	m <sup>2</sup>	%	Antal	Aktuell %	Marknad %
Bostäder	7 614	100	-	7 614	100	-	0	0	-	0,0%	0,0%
Garage/P-platser	-	-	83	-	-	83	-	-	0	0,0%	5,0%
<b>Summa/Medel</b>	<b>7 614</b>	<b>100</b>	<b>83</b>	<b>7 614</b>	<b>100</b>	<b>83</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,2%</b>

\*Enskilda kontrakt som innehåller flera lokalslag grupperas enligt det huvudsakliga användningsområdet.

Lokaltyp	Utgående hyra			Marknadsmässig hyra								
	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Uthyrd area			Vakanta ytor			Totalt		
Tkr				Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	
Bostäder	11 094	1 457	-	11 094	1 457	-	0	-	-	11 094	1 457	-
Garage/P-platser	428	-	5 160	428	-	5 160	0	-	0	428	-	5 160
<b>Summa/Medel</b>	<b>11 522</b>	<b>1 457</b>	<b>5 160</b>	<b>11 522</b>	<b>1 457</b>	<b>5 160</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11 522</b>	<b>1 457</b>	<b>5 160</b>

Lokaltyp	Bedömd D&U-kostnad			Varav								
	Tkr	*Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Drift och löpande underhåll			Periodiskt underhåll			Administration		
Tkr				*Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	*Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	*Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr
Bostäder	2 855	375	-	1 827	240	-	761	100	-	267	35	-
Garage/P-platser	42	-	500	42	-	500	0	-	0	0	-	0
<b>Summa/Medel</b>	<b>2 897</b>	<b>375</b>	<b>500</b>	<b>1 869</b>	<b>240</b>	<b>500</b>	<b>761</b>	<b>100</b>	<b>267</b>	<b>35</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

\* Kostnad/m<sup>2</sup> inkluderar ej lokaltyperna G, Ö3 och S.

Lokaltyp	Bedömd långsiktig D&U			Varav								
	Tkr	*Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Drift och löpande underhåll			Periodiskt underhåll			Administration		
Tkr				*Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	*Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	*Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr
Bostäder	2 855	375	-	1 827	240	-	761	100	-	267	35	-
Garage/P-platser	42	-	500	42	-	500	0	-	0	0	-	0
<b>Summa/Medel</b>	<b>2 897</b>	<b>375</b>	<b>500</b>	<b>1 869</b>	<b>240</b>	<b>500</b>	<b>761</b>	<b>100</b>	<b>267</b>	<b>35</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

\* Kostnad/m<sup>2</sup> inkluderar ej lokaltyperna G, Ö3 och S.



## KASSAFLÖDESANALYS

Fastighet: Göteborg Kortedala 12:1

Bilaga 2:1

## Kalkylantaganden

Start kalkyl: 2022-10-01												
Vårdeår: 1954												
Tax. värde: 91 000												
Typkod: 320												
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	
Inflation	7,00%	3,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	
Viktad direktavkastning	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	
Kalkylränta	11,01%	6,86%	5,83%	5,83%	5,83%	5,83%	5,83%	5,83%	5,83%	5,83%	5,83%	
Viktad direktavkastning för restvärdeberäkning											3,75%	
<b>Ekonomisk vakans</b>												
Bostäder	50,0%	50,0%	25,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Lokaler	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Garage / P-platser	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	
<b>Totalt</b>	<b>48,5%</b>	<b>48,5%</b>	<b>24,3%</b>	<b>0,2%</b>	<b>0,2%</b>	<b>0,2%</b>	<b>0,2%</b>	<b>0,2%</b>	<b>0,2%</b>	<b>0,2%</b>	<b>0,2%</b>	
<b>Kassaflöde (tkr)</b>	<b>År 1 (kr/m<sup>2</sup>, styck)</b>	<b>Delår</b>	<b>Delår</b>	<b>Delår</b>	<b>Delår</b>	<b>Delår</b>	<b>Delår</b>	<b>Delår</b>	<b>Delår</b>	<b>Delår</b>	<b>Delår</b>	
		<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>	<b>2031</b>	<b>2032</b>
Hyra bostäder (+)	1 600	3 071	12 548	12 924	13 183	13 446	13 715	13 990	14 269	14 555	14 846	11 326
Hyra lokaler (+)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyra garage mm (+)	5 160	108	441	454	463	473	482	492	502	512	522	398
Hyresrisk/vakans bostäder (-)	-800	-1 535	-6 274	-3 231	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyresrisk/vakans lokaler (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyresrisk/vakans garage mm (-)	-258	-5	-22	-23	-23	-24	-24	-25	-25	-26	-26	-20
Tillägg (+)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rabatt (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Effektiv hyra</b>	<b>853</b>	<b>1 638</b>	<b>6 693</b>	<b>10 125</b>	<b>13 623</b>	<b>13 896</b>	<b>14 173</b>	<b>14 457</b>	<b>14 746</b>	<b>15 041</b>	<b>15 342</b>	<b>11 704</b>
Drift och underhåll (-)	-380	-730	-3 100	-3 193	-3 257	-3 322	-3 388	-3 456	-3 525	-3 595	-3 667	-2 798
- varav Administration (-)		-67	-285	-294	-300	-306	-312	-318	-324	-331	-337	-344
- varav Drift & Löpande UH (-)		-471	-2 000	-2 060	-2 101	-2 143	-2 186	-2 230	-2 274	-2 320	-2 366	-2 413
- varav Periodiskt UH (-)		-192	-815	-839	-856	-873	-891	-908	-927	-945	-964	-983
Fastighetskatt (-)	-28	-54	-217	-221	-226	-230	-235	-239	-244	-249	-254	-194
Fastighetskatt åter (+)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tomträttsavgäld (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Driftnetto före investeringar</b>	<b>445</b>	<b>854</b>	<b>3 376</b>	<b>6 711</b>	<b>10 141</b>	<b>10 344</b>	<b>10 551</b>	<b>10 762</b>	<b>10 977</b>	<b>11 196</b>	<b>11 420</b>	<b>8 713</b>
Återstående investeringar	1 970	-15 000	-51 500	-52 530	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Driftnetto efter investeringar</b>	<b>-1 525</b>	<b>-14 146</b>	<b>-48 124</b>	<b>-45 819</b>	<b>10 141</b>	<b>10 344</b>	<b>10 551</b>	<b>10 762</b>	<b>10 977</b>	<b>11 196</b>	<b>11 420</b>	<b>8 713</b>

Nuvärde driftnetto

-40 504

Nuvärde restvärde

175 489

**Marknadsbaserat avkastningsvärde****134 985****Nyckeltal (resulterande):**

Marknadsbaserat avkastningsvärde kr / m <sup>2</sup>	17 728
Marknadsbaserat avkastningsvärde / taxeringsvärde	1,48
Bruttokapitalisering, år 1	20,8
Direktavkastning, initial	7,04%
Direktavkastning, år 1	-8,60%
Marknadsmässig direktavkastning	7,03%

**Nyckeltal (årsatt):**

Viktad direktavkastning för restvärdeberäkning	3,75%
--	-------





FASTIGHET			
<b>Beteckning</b>	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b>	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b>	<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b>
GÖTEBORG KORTEDALA 12:1 Nyckel: 140039612 UUID: 909a6a64-8754-90ec-e040-ed8f66444c3f Anmärkning: INGÅR I KVARTERET 12-BULJONGKOPPEN I KORTEDALA Distrikt: Kortedala Nr: 107093	2003-09-29	2007-02-15 13:00	2022-10-03

ADRESS
Kalendervägen 10, 12, 6, 8 415 34 Göteborg

LÄGE, KARTA			
<b>Område</b>	<b>N (SWEREF 99 TM)</b>	<b>E (SWEREF 99 TM)</b>	<b>Registerkarta</b>
1	6404547.9	323369.7	

AREAL			
<b>Område</b>	<b>Totalareal</b>	<b>Därav landareal</b>	<b>Därav vattenareal</b>
Totalt	12 029 kvm	12 029 kvm	0 kvm

LAGFART			
<b>Ägare</b>	<b>Andel</b>	<b>Inskrivningsdag</b>	<b>Akt</b>
556046-8562 Göteborgs stads bostadsaktiebolag BOX 5044 402 21 GÖTEBORG Köp: 1993-12-06 Andel: 1/1 Ingen köpeskilling redovisad.	1/1	1993-12-29	93/55457

TIDIGARE BETECKNING		
<b>Beteckning</b>	<b>Omregistreringsdatum</b>	<b>Akt</b>
O-GÖTEBORG KORTEDALA 12-BULJONGKOPPEN:1	1984-06-13	1480K-XI-115/84

ANTECKNINGAR
Fastigheten besväras inte av sökt eller beviljad anteckning.

AVTALS RÄTTIGHETER			
<b>Nr</b>	<b>Rättighet</b>	<b>Inskrivningsdag</b>	<b>Akt</b>
1	Avtalsservitut: LEDNINGAR MM	1996-11-20	96/58512
3	Nyttjanderätt: BREDBAND	2007-02-15	07/5490

INTECKNINGAR			
Totalt antal inteckningar: 1 Totalt belopp: 29 064 000 SEK			
<b>Nr</b>	<b>Information</b>	<b>Belopp</b>	<b>Inskrivningsdag</b>
2	Datapantbrev	29 064 000 SEK	2006-04-26
			<b>Akt</b>
			06/13180

RÄTTIGHETER				
Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig				
<b>Ändamål</b>	<b>Rättsförhållande</b>	<b>Rättighetstyp</b>	<b>Datum</b>	<b>Akt</b>
LEDNINGAR MM	Last	Avtalsservitut	1996-11-20	14-IM1-96/58512.1

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR		
<b>Planer</b>	<b>Datum</b>	<b>Akt</b>
Tomtindelning: 12-BULJONGKOPPEN I KORTEDALA Avregistrerad	1952-08-23	1480K-III-4427
	Senast ajourföring: 2003-04-10	
Stadsplan	1952-03-28	1480K-II-2749
	Senast ajourföring: 2021-08-16	
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
Delområde för andra anm.: ÄNDRADE BESTÄMMELSER, SE AKT 1480K-II-5113		
Stadsplan	1969-05-07	1480K-II-3203
	Senast ajourföring: 2013-01-30	
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		

TAXERINGSINFORMATON			
<b>Taxeringsenhet</b>			<b>Taxeringsår</b>
HYRESHUSENHET, HUVUDSAKLIGEN BOSTÄDER (320) 262673-6 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			2022
<b>Taxvärde</b>	<b>Taxvärde byggnad</b>	<b>Taxvärde mark</b>	<b>Areal</b>
91 000 000 SEK	57 000 000 SEK	34 000 000 SEK	12029 kvm
<b>Taxerad ägare</b>	<b>Andel</b>	<b>Ägartyp</b>	<b>Juridisk form</b>
556046-8562 Göteborgs stads bostadsaktiebolag BOX 5044 402 21 GÖTEBORG	1/1	Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	Övriga aktiebolag
<b>Värderingsenhet hyreshusmark för bostäder 17074297</b>	<b>Riktvärdeområde</b>	<b>Justeringsorsak</b>	
<b>Taxvärde</b>			

**TAXERINGINFORMATON**

34 000 000 SEK  
Yta byggrätt  
9517 kvm

1480088  
Riktvärde byggrätt  
3600 SEK/kvm

Värderingsenhet hyreshusbyggnad för bostäder 17073297

Id hyresmark: 17074297

Taxvärde  
57 000 000 SEK

Riktvärdeområde  
1480088

Justeringsorsak

Värdeår  
1954

Nybyggnadsår  
1954

Tillbyggnadsår  
1991

Bostadsyta  
7615 kvm

Under byggnad  
Nej

Hyra  
7 431 000 SEK/år

**ÅTGÄRDER****Fastighetsrättsliga åtgärder**

Tomtmätning

Datum

1952-09-13

Akt

1480K-IV-334/1952

Sammanläggning

1952-09-24

Fastighetsreglering

2003-09-29

1480K-2003F250

**Tekniska åtgärder**

Datum

Akt

Övriga åtgärder INTYG

1952-09-20

1480K-XIII-1165

Nybyggnadskarta

1952-10-20

1480K-IX-12638-PM

Övriga åtgärder UTSTAKNING

1952-11-22

1480K-VIII-26734

Övriga åtgärder UTSTAKNING

1952-12-08

1480K-VIII-26774

Övriga åtgärder UTSTAKNING

1953-01-13

1480K-VIII-26855

Övriga åtgärder UTSTAKNING

1953-01-13

1480K-VIII-26856

Övriga åtgärder UTSTAKNING

1953-03-20

1480K-VIII-27023

Övriga åtgärder UTSTAKNING

1953-05-19

1480K-VIII-27201

Övriga åtgärder KONTROLL

1953-05-22

1480K-VIII-27226

Övriga åtgärder KONTROLL

1953-05-22

1480K-VIII-27227

Övriga åtgärder KONTROLL

1953-07-10

1480K-VIII-27330

**URSPRUNG**

GÖTEBORG KORTEDALA 763:19, 763:110



Källa: Lantmäteriet







# ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advisory Sweden AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2022-01-27 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

## 1 Värdeutlåtandets omfattning

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.1 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

## 2 Förutsättningar för värdeutlåtande

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Ingen kontroll av hyresgästernas betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts specifikt i utlåtandet.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

## 3 Miljöfrågor

- 3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

- 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.
- 3.3 Om information ej erhålles om en byggnad är miljöcertifierad antas det i värdebedömningen att byggnaden ej är certifierad.

## 4 Besiktning, tekniskt skick

- 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsatts ha det skick och den standard som den okulära besiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för:
  - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
  - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.
  - Brister i de delar som ej besiktats

## 5 Ansvar

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

## 6 Värdeutlåtandets aktualitet

- 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
- 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

## 7 Värdeutlåtandets användande

- 7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.
- 7.4 Tredje part får ej använda värdeutlåtande utan skriftligt godkännande av värderaren.

Svefa AB, Mäster Samuelsgatan 60, Box 3316, 103 66 Stockholm  
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm



**Styrelsehandling nr 5**  
Utfärdat 2022-02-01  
Diarienummer BB2022-0069

Handläggare:  
Kicki Björklund  
Telefon: 031-731 50 05  
E-post: kicki.bjorklund@bostadsbolaget.se

Styrelsehandling nr 11  
Bilaga 2  
2022-12-06

## **Investeringsärende Ombyggnad Kalendervägen 6-18, Kortedala**

### **Förslag till beslut**

#### **Styrelsen för Göteborgs stads bostadsaktiebolag:**

1. Investering i projektet ombyggnad Kalendervägen 6-18, i enlighet med bilaga 1, godkänns.
2. Vd får i uppdrag att genomföra projektet i enlighet med beslutet, under förutsättningar att styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden godkänner investeringen.
3. Ärendet hemställs för godkännande till styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden.
4. Förklara beslutet omedelbart justerat.

### **Sammanfattning**

Investeringsärendet avser ombyggnad av 210 st lägenheter belägna på Kalendervägen i Kortedala. Byggnaderna uppfördes under 1950-talet och är i stort behov av upprustning. Hyresgästprocessen har varit lång och hyresförhandling pågår sedan ett år tillbaka. Projektet avser ombyggnad av sex byggnader. För att initialt utreda, och även eventuellt korrigera vissa åtgärder, har ett pilothus genomförts under år 2016/2017 (Kalendervägen 20) där erfarenheter från detta hus arbetats in i handlingarna för de återstående sex husen.

### **Bedömning ur ekonomisk dimension**

Produktionskostnad, lönsamhetsbedömning och värdering är gjorda enligt gällande modeller. I produktionskostnaden ingår samtliga kostnader i projektet, såsom entreprenadkostnad, evakueringskostnader, byggherrekostnad, mervärdesskatt m.m.

#### **Projektkostnad**

Projektkostnaden är baserad på inkomna anbud. Total projektkostnad uppgår till 348 000 000 kr inklusive moms. Projektet aktiveras till 100%. Projektkostnaden motsvarar 30 470 kr/kvm BOA/LOA.

Faktorer som påverkar den totala ekonomin är delvis resultatet av hyresförhandlingen men även utvecklingen av entreprenadkostnader och då i huvudsak kostnader kopplat till materialprisökningar.

### **Lönsamhetsbedömning**

Projektets har lönsamhetsberäknats i enlighet med Framtidens modell för lönsamhetsbedömning. Investeringen ger i bolagets perspektiv en långsiktig nominell årlig avkastning på 3,3%. Direktavkastningen i projektet motsvarar 2,9%.

Prövning av det nya bokförda värdet mot marknadsvärdet visar på ett övervärde om 12 281 794 kr.

### **Bedömning ur ekologisk dimension**

Projektet följer Göteborgs Stads program för miljöanpassat byggande samt Framtidenskoncernens miljömål. Val av produkter, material och metoder kommer att ske utifrån ovanstående miljö- och hälsokriterier. Som verktyg används Byggvarubedömningen.

Åtgärder kommer att genomföras för att minska den framtida energianvändningen genom ett flertal olika åtgärder. Planerade åtgärder beräknas ge, utöver ett bättre och jämnare inomhusklimat, en besparing om 84 kWh/kvm vilket motsvarar en halvering av dagens energiförbrukning. Kostnadsbesparing beräknas till ca 795 000 kr/år. Dessa uppgifter baseras på erfarenheter från Kalendervägen 20.

### **Bedömning ur social dimension**

Hyresgästdialog har genomförts i enlighet med samverkansavtalet mellan Hyresgästföreningen och Göteborgs stads bostadsaktiebolag.

Upprustningen medför att hyresgästen har möjlighet till valbara upprustningsalternativ (bas- respektive tillvalsalternativ). Därmed får hyresgästen inflytande över sin egen ekonomi och kan påverka sin hyresnivå.

Vidare kommer tillgängligheten inne i lägenheterna att anpassas i den mån det är möjligt för att svara upp mot möjligheten att kunna bo kvar i sin bostad oaktad ålder, funktionsnedsättning eller nedsatt rörelseförmåga.

Social hänsyn kommer att tillämpas i upphandlingen av detta projekt.

### **Samverkan**

Ärendet har inte varit föremål för samverkan.

### **Bilaga**

1. Investeringsärende Ombyggnad Kalendervägen 6-18, Kortedala

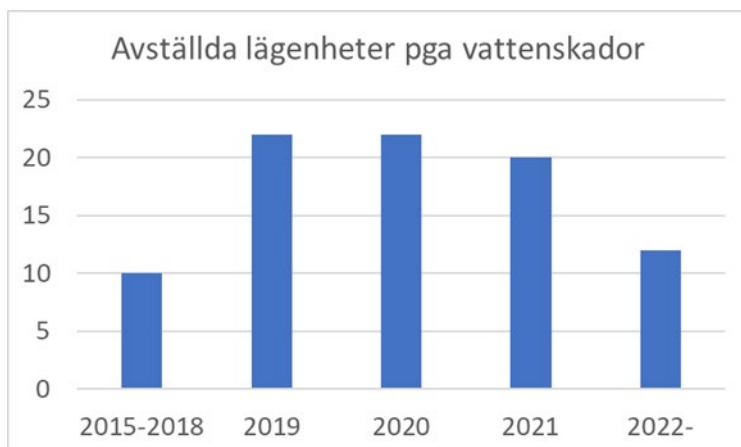
## Ärendet

Styrelsen föreslås tillstyrka förslaget till investering i projektet Ombyggnad av Kalendervägen 6-18 i enlighet med bilaga samt hemställa om att styrelsen i Förvaltnings AB Framtiden godkänner investeringen.

## Beskrivning av ärendet

Kortedala är en populär stadsdel som i stort uppfördes under 50-talet. I Kortedala finns blandade upplåtelseformer och bostädernas kvalité- och hyresnivåer varierar stort. För att upprätthålla den attraktivitet som finns i stadsdelen behöver de gamla husen successivt upprustas och moderniseras för att svara upp mot nya krav samt för att kunna erbjuda möjligheten att kunna bo kvar i sin bostad oaktad ålder, funktionsnedsättning eller nedsatt rörelseförmåga.

I de aktuella byggnaderna, vilka uppfördes för ca 65 år sedan, har i stort endast löpande underhåll utförts och den tekniska livslängden är uppnådd för i stort alla byggnadsdelar med undantag för betongstommen. Tidigt 70-tal bekläddes samtliga byggnader på Kalendervägen 6-20 med korrugerad plåt då den tidigare putsade fasaden haft problem med vatteninträngning under längre tid. Då byggnaderna har uppförts med vattenledningar vilka har svetsats med castolin, är byggnaderna behäftade med läckageproblem då ledningarnas svetsning brister. Bland annat av denna anledning är i dagsläget 86 av de 210 lägenheterna avställda (se stapeldiagram nedan). Ledningsproblematiken har eskalerat under de senaste åren. Det är troligt att minst 10 - 15 ytterligare lägenheter kommer att behövas ställas av under år 2022.



Ytterligare en bidragande orsak till att lägenheter ställts av är avsaknaden av tätskikt i badrummen vilka inte är rustade för dagens användning, vilket även detta medför betydande fuktskador. Av foton på följande sida framgår effekten av avsaknaden av tätskikt samt status på brunnar och stammar i byggnaderna.



Med hänsyn till byggnadernas ålder, skick och behov planerar Göteborgs stads bostadsaktiebolag under år 2022–2028 genomföra ombyggnation. Finns förutsättningar att evakuera hyresgäster i snabbare takt har bolaget för avsikt att korta ned genomförandetiden.

### **Arbetsgången fram till beslut gällande Kalendervägen 6-18**

Bolaget startade förberedelsen av ombyggnaden redan år 2011 med en noggrann analys av huset på Kalendervägen 20 där status av tekniska system analyserades och farligt avfall i bygganden dokumenterades. Dessa utredningar visade i stort att ingående material i byggnaden var original vilket i sin tur resulterat i ett stort behov av renovering/ombyggnad.

Bolaget beslutade sig år 2015 för att genomföra ombyggnad med målet att totalrenovera ett hus, Kalendervägen 20, till ett modernt 50-talshus där kvalitéerna från denna tid behölls så långt som möjligt. I åtgärderna ingick även energieffektivisering i form av installation av FTX. Kalendervägen 20 skulle efter genomförandet analyseras för att vidare välja rätt åtgärder i de kommande sex husen samt även att fånga upp eventuella brister i bygghandlingarna. Att välja en sådan omfattande renovering var, och är, ett ovanligt tillvägagångssätt för bolaget.

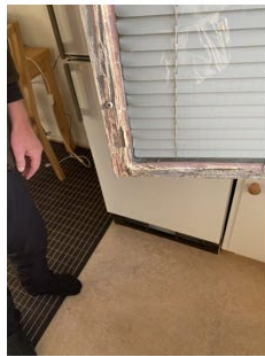
Bolagets styrelse beslutade efter genomförd ombyggnad av Kalendervägen 20 att ta ett omtag i processen och undersöka om det var möjligt att minska omfattningen av ombyggnationen och därmed hålla nere både kostnaden för ombyggnationen samt hyresnivån.

Val av ombyggnadsalternativ har påverkats av den ökande skade- och fuktproblematiken, hyresgästernas önskemål, bolagets och koncernens åtagande kopplat till Klimatinitiativet samt lagkrav.

Nedan visas exempel på skador i lägenheterna på Kalendervägen.



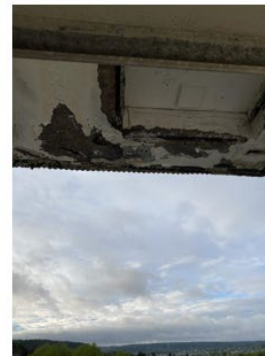
Fönsterkarm  
vardagsrum.



Fönsterbåge  
köksfönster.



Vattenskadat  
vardagsrum  
p g av  
ledningsläckage.



Undersida balkong.  
Lucka i balkongplattan  
avser utrymningsväg  
vid brand.

Under processens gång antogs också riktlinjen ”Varsam renovering” vilket påverkat arbetet med differentierade hyresnivåer där kravet om att erbjuda lägenheter utan hyreshöjning alternativt en mycket låg hyra för 20% av lägenheterna. Det har visat sig inte vara möjligt att styra fördelningen efter dom i förvaltningsrätten. Däremot har bolaget behållit riktningen att erbjuda lägenheter med låg hyreshöjning. När lägenhet blir tom kan uppgradering av lägenhet genomföras relativt enkelt och hyran regleras upp till 1 522 kr/kvm.

## Bolagets bedömning

Åtgärderna för Kalendervägen 6-18 är omfattande vilket kan kopplas till byggnadernas ålder, utförande och skick. Projektet och de föreslagna åtgärderna har analyserats noggrant då det funnits möjlighet att jämföra dessa med pilotprojektet som genomförts tidigare på Kalendervägen 20. Denna byggnad är exakt lika och uppfördes under samma tid som de aktuella husen. Åtgärder som kunnat väljas bort har inte tagits med så som ny större hiss som går ned i källare samt även vissa materialval inne i lägenheterna.

## Skadekostnader och hyresförluster

En faktor som inte påverkar projektets ekonomi men däremot bolagets ekonomi är att ca 86 lägenheter (ca 40% av lägenheterna) har nödgats ställas av då dessa inte går att nyttja på grund av vattenskadorna i huvudsak. Åtgärder har genomförts för att hyra ut varje möjlig lägenhet. Då åtgärder i övervägande fallen vida överstigit intäkterna har dessa lägenheter ställts av. Detta påverkar inte ekonomin i projektet men påverkar bolagets ekonomi i övrigt negativt. För år 2021 uppgår förlusterna till ca 4 000 000 kr. Redan i år, år 2022, har tio lägenheter ställts av. Att hantera renovering genom att renovera varje lägenhet med så kallat styckeavrop medför en högre kostnad, tar längre tid och riskerar även att renoverade lägenheter skadas av intilliggande lägenheter som inte renoverats. En förutsättning för att hantera styckerenovering är att klimatskalet är renoverat då vatteninträning utifrån är en av orsakerna till de uppkomna skadorna.

## Ombyggnad alternativt nyproduktion

Vid en jämförelse med att riva byggnaderna och bygga helt nytt, trots aktuell kostnad för ombyggnad, är alternativet att bygga om mer ekonomiskt. Nyproduktion medför nya byggregler så som större hiss, större badrum, full tillgänglighet, kompletterande ytor för cykelparkering mm. Samtliga krav påverkar utformning och bidrar till färre antal lägenheter och minskad lägenhetsyta till förmån för allmänna ytor (t ex cykelparkering).

Vid ett val att bygga helt nytt behöver de mått byggrätten medger hållas, alternativt kan planändring sökas. En ansökan om planändring tar tid och innebär inte per automatik att det är möjligt att genomföra planändringen.

Arkitekten som ritat Kalendervägen 6-20 är Nils Einar Eriksson vilken utöver dessa byggnader ritat många av Göteborgs ikoniska byggnader så som bland annat Göteborgs konserthus, Guldhedstornet, biografen Draken och Hotel Park Aveny. Nils Einar Eriksson har även ritat Bostadsbolagets lägenheter på norra och södra Dragspelsgatan, de så kallade Kommandobryggorna. Genomgående är lägenheter från denna tid yteffektiva och välplanerade. Detta gäller även för byggnaderna på Kalendervägen vilka är så kallade fyrspännare (fyra lgh/plan) trots den smala och slanka utformningen. I och med utformningen där huskroppen förskjutits i alla hörn ligger varje lägenhet separat med minimal kontakt med grannlägenheter för att undvika ljudstörningar. Varje lägenhet har balkong utan insyn från grannar. I lägenheter med 2 rum och kök finns möjlighet till rundgång i lägenheten vilket skapar en upplevd öppenhet och lägenheten känns större än sina 51 kvm. Det finns många kvalitéer som går förlorade i och med en rivning samt även ett kulturarv kopplat till Göteborgs arkitektur.

### **Klimatpåverkan**

Byggnadssektorn har en stor klimatpåverkan. Vid en ombyggnation kommer betongstommen att behållas vilket troligen inte är möjligt vid nyproduktion. Eventuellt skulle det vara möjligt att nyttja delar av den gamla stommen, dock kommer stommen att behöva anpassas. I vilken omfattning stommen i ett sådan fall skulle behövas anpassas beror på nyproduktionens utformning.

2022-02-01

Underskrift

.....

Namnförtydligande

Kicki Björklund  
VD Bostadsbolaget



# Investeringsärende

**Göteborgs stads bostadsaktieföring**  
Ombyggnad Kalendervägen 6-18, Kortedala



## Projektsammanfattning

Objektinformation	
Fastighetsbeteckning	Kortedala 12:1, del av 13:1
Adress	Kalendervägen 6-18
Antal bostäder som omfattas	210 st
Antal lokaler som omfattas	-
Areainformation	
BOA (kvm)	11 421 kvm
LOA (kvm)	
BTA (kvm)	
Ekonomi (inkl. moms)	
Total Projektkostnad netto (kr)	348 000 000 kr
Total Projektkostnad netto (kr/(BOA+LOA))	30 470 kr
Genomsnittlig bostadshyra före investering (kr/kvm BOA, år)	996 kr
Genomsnittlig bostadshyra efter investering (kr/kvm BOA, år)	1457 kr

## Bakgrund, syfte och mål

Kortedala är en populär stadsdel som i stort uppfördes under 50-talet. I Kortedala finns blandade upplåtelseformer och bostädernas kvalitets- och hyresnivåer varierar stort. För att upprätthålla den attraktivitet som finns i stadsdelen behöver de gamla husen successivt upprustas och moderniseras för att svara upp mot nya krav samt för att kunna erbjuda möjligheten att kunna bo kvar i sin bostad oaktad ålder, funktionsnedsättning eller nedsatt rörelseförmåga.

Bostadsbolaget äger idag 1 920 st lägenheter i Kortedala vilka i huvudsak är uppförda under 50-talet. Under slutet av 80-talet och i början av 90-talet byggdes delar av beståndet om i enlighet med dåtidens gynnsamma finansieringsvillkor. I övriga fastigheter har löpande underhåll i mindre omfattning utförts.

I de aktuella byggnaderna, vilka uppfördes för ca 65 år sedan, har i stort endast löpande underhåll utförts och den tekniska livslängden är uppnådd för i stort alla byggnadsdelar med undantag för betongstommen. Tidigt 70-tal bekläddes samtliga byggnader på Kalendervägen 6-20 med korrugerad plåt då den tidigare putsade fasaden haft problem med vatteninträning under längre tid. Då byggnaderna har uppförts med vattenledningar vilka har svetsats med castolin, är byggnaderna behäftade med läckageproblem då ledningarnas svetsningar brister. Bland annat av denna anledning är idag ca 80 st av de 210 lägenheterna avställda. Ledningsproblematiken har eskalerat under det senaste året. Ytterligare en bidragande orsak till att lägenheter ställts av är avsaknaden av tätskikt i badrummen vilka inte är rustade för dagens användning, vilket även denna problematik fört med sig omfattande läckage.

Med hänsyn till byggnadernas ålder, skick och behov planerar Göteborgs stads bostadsaktiebolag under år 2022–2028 genomföra ombyggnation av punkthusen på Kalendervägen 6-18. Kalendervägen 20 genomgick en upprustning år 2016/2017 som ett pilotprojekt för att utvärdera åtgärder för de kommande sex husen. Pilotprojektet genomfördes med gott resultat. Åtgärder och utförande mm i projektet har analyserats och erfarenheter har tagits tillvara i planeringen av de nu återstående byggnaderna.

I och med ombyggnationen återställs byggnadernas fasad till ursprungligt utseende (putsad fasad) med undantag för större tillgängliga balkonger. Balkongerna är ett resultat av samarbetet tillsammans med stadsbyggnadskontoret vid bygglovsansökan. Vidare kommer tillgängligheten inne i lägenheterna att anpassas i den mån det är möjligt. I huvudsak gäller tillgänglighetsanpassningen badrummen där handfat och wc-stol byter plats samt att dörrar breddas för att möjliggöra tillgänglighet för personer med nedsatt rörelseförmåga.



## Tidigare åtgärder

Bostadsbolagets byggnader på Kalendervägen 6-18 är byggda i början av 1950-talet och är, förutom fasaden, i ursprungligt skick. Byggnaderna bekläddes med korrugerad plåt under tidigt 70-tal på grund av fuktproblem (inträngande vatten utifrån). Samtidigt tilläggsisolerades fasaden. Utöver dessa åtgärder har endast löpande underhåll utförts.

## Projektbeskrivning

### Planerat projekt

Projektet omfattar en större ombyggnad av aktuella byggnader. I princip kommer samtliga byggnadsdelar att behövas bytas ut med undantag av stommen. Ombyggnaden infattar byte av klimatskal där balkonger utökas samt fasaden tilläggsisolerar. Tidigare köldbryggor byggs bort. Invändigt byts samtliga avlopp och ledningar ut samt nya radiatorer installeras. Nytt ventilationssystem (FTX) installeras för att hantera den höga energiförbrukningen. Ny el installeras vilket inkluderar ny elcentral med automatsäkringar. Nya ytskikt i samtliga lägenheter där möjlighet till olika upprustningsnivåer finns att välja mellan gällande badrum. Nya kök installeras där skåphöjden höjs till dagens standardhöjd. Allmänna utrymmen målas samt ny energibesparande belysning installeras.

### **Åtgärder utan hyresjustering**

Nytt klimatskal, nytt vatten och avloppssystem  
Nytt värmesystem  
Upprustning av invändiga ytskikt  
Ny inredning kök

### **Åtgärder med hyresjustering**

Tätskikt i badrum samt kakel på väggar, tillgänglighetsanpassning badrum inklusive vägghängd WC  
Breddning av dörrar  
Engreppsblandare till kök/tvättställ/dusch  
Ny elcentral med automatsäkringar  
Ny el (samt fler eluttag i lägenheten)  
Styrd ventilation (FTX)  
Nya fönster  
Höjning av underskåp/diskbänk i kök till dagens standardnivå  
Spiskåpa med kryddskåp  
Nya vitvaror  
Större balkong med tillgänglighet  
Nytt passersystem

Ovanstående åtgärder är av kollektiv karaktär.

#### *Basnivå badrum*

Ytskikt: Våtrumsmatta på golv och vägg  
Spegel  
Belysning (glob ovan spegel)  
Handdukskrokar  
Draperiskena till dusch

## **Social hållbarhet**

Upprustningen medför att hyresgästen har möjlighet till valbara upprustningsalternativ (bas- respektive tillvalsalternativ). Basalternativet har en lägre hyreshöjning som är kopplad till de kollektiva åtgärderna vilka är bruksvärdeshöjande. Utöver alternativet Bas finns alternativet Tillval med ytterligare bruksvärdeshöjning. Utöver dessa två val erbjuds även stycketillval som handdukstork, sittbadkar, fast duschvägg mm. Därmed får hyresgästen inflytande över sin egen ekonomi och kan påverka sin hyresnivå.

Tillgänglighetsanpassning kommer att genomföras i samtliga lägenheter i den mån det är möjligt och är inte valbar av hyresgäst.

### **Social hänsyn i upphandling**

Social hänsyn kommer att tillämpas i upphandlingen av detta projekt.

## **Dialog och inflytande**

Göteborgs stads bostadsaktieföring har en väl fungerande hyresgästprocess med information och möten. Bostadsbolaget tar genom sin hyresgästkoordinator individuell hänsyn till hyresgästernas behov genom att erbjuda dem stöd av olika slag.

Hyresgästdialog har genomförts i enlighet med samverkansavtalet mellan Hyresgästföreningen och Göteborgs stads bostadsaktieföring. Under pandemin har dialogen påverkats i den mån att möten inte kunnat hållas i den omfattning som brukligt då de fysiska möten som vanligtvis hålls har uteblivit och ersatts med text och bildmaterial vilket sänts ut till de boende.

Godkännande från samtliga hyresgäster kommer att inhämtas efter att hyresförhandlingen genomförts.

Ombyggnationen kommer att genomföras med evakuering.

## **Tillval**

Tillval kommer att erbjudas kopplat till badrumsutförande/upprustning.

### *Tillvalsnivå badrum*

Klinker på golv och kakel på vägg i fullhöjd (tre olika färgval)

Badrumsskåp med LED-belysning

Handdukskrokar

Takarmatur

Eluttag i badrum

Draperiskena till dusch

### *Övriga tillval*

Handdukstork (kopplas på hyresgästens elmätare)

Badkar (där utrymme finns)

Fast duschvägg

Eluttag balkong

Parkett i sovrum (grundutförande linoleum)

Tapet i sovrum (grundutförande målade väggar)

## **Ekologisk hållbarhet**

Projektet följer Göteborgs Stads program för miljöanpassat byggande samt Framtiden-koncernens miljömål. Val av produkter, material och metoder kommer att ske utifrån ovanstående miljö- och hälsokriterier. Som verktyg används Byggvarubedömningen.

### **Återanvändning**

Återbruksinventeringen har genomförts vilken visade att återanvändning av befintligt material delvis är möjligt. Dock är flertalet inventarier i de aktuella byggnaderna tekniskt slut alternativt inte lever upp till dagens krav på funktion/säkerhet/kompabilitet för framtida bruk. Säkerhetsdörrar, fönsterbänkar och beslag/dörrhandtag kommer att demonteras och användas som reservdelar i bolagets övriga bestånd.

### **Energianvändning**

Byggnaderna är så kallade högförbrukande byggnader med en energiförbrukning på ca 170 kWh/kvm/år. Åtgärder kommer att genomföras för att minska den framtida energianvändningen genom ny fasad med tilläggsisolering, nya energibesparande fönster, byte av blandare i badrum och kök till snålspolande samt isolering av vattenrör. Installationen av nytt ventilationssystemet (FTX) med värmeåtervinning kommer att bidra till att energiförbrukningen sänks. Förberedelse för individuell mätning och debitering (IMD) installeras.

Planerade åtgärder beräknas ge, utöver ett bättre och jämnare inomhusklimat, en besparing om 84 kWh/kvm vilket motsvarar en halvering av dagens energiförbrukning. Kostnadsbesparing beräknas till ca 795 000 kr/år. Dessa uppgifter baseras på erfarenheter från Kalendervägen 20.

### **Klimatpåverkan**

Målet med att halvera klimatpåverkan från ombyggnation till 2025 är ambitiöst och utmanande för hela koncernen och byggbranschen i stort. I dagsläget behövs kunskap om vilket utgångsläge vi har samt vilka åtgärder som krävs för att nå målet med halverad klimatpåverkan. Klimatpåverkan från byggmaterial i ombyggnationsprojekt är en ny fråga och det saknas än så länge stöd i branschen för relevanta nyckeltal då ombyggnationsprojekt skiljer sig mycket åt jämfört med till exempel nyproduktion. Arbeten pågår i koncernens miljögrupp för att finna ett angreppssätt, strategier och pilotprojekt har formulerats.

Med ovanstående som grund har vi i nuläget inte kommit tillräckligt långt för att kunna ställa relevanta klimatkrav. Under projektets gång har vi möjlighet utifrån kunskap och mer erfarenhet kunna ställa krav vilka ger effekt på klimatet och där med komma närmare målet.

### **Solceller**

Solelinstallation är inte aktuellt i dessa fastigheter. Efter inventering av möjligheter till solcellsmontage, vilken genomfördes år 2020, konstaterades att taken på byggnaderna belägna på Kalendervägen 6-18 har för liten monterbar yta för solceller. Delar av taken är terrass för de boende samt att det finns flertalet genomföringar av installationer vilket medför att montage av solceller ej är lämplig. Bygglov medger ej montage av solceller på fasad.

### **Ledningsinfrastruktur för laddningspunkter**

Ledningsinfrastruktur för laddpunkter hanteras i övergripande plan för bolaget.

## Mobilitet

Mobilitetsåtgärder hanteras i övergripande plan för bolaget.

## Ekonomi

Produktionskostnad, lönsamhetsbedömning och värdering är gjorda enligt gällande modeller. I produktionskostnaden ingår samtliga kostnader i projektet, såsom entreprenadkostnad, byggherrekostnad, mervärdesskatt mm.

### Projektkostnad

Projektkostnaden är baserad på inkomna anbud.

Total projektkostnad uppgår till 348 000 000 kr inklusive moms. Projektet aktiveras till 100 %. Projektkostnaden motsvarar 30 470 kr/kvm BOA/LOA.

### Kostnadspåverkande faktorer

Faktorer som påverkar den total ekonomin är delvis resultatet av hyresförhandlingen men även utvecklingen av entreprenadkostnader och då i huvudsak kostnader kopplat till materialprisökningar.

### Hyresförhandlingar

Hyresförhandling pågår. Förhandlingsframställan till hyresgästföreningen gjordes 2020-11-10. Hela förhandlingsprocessen är komplex då flera olika hyresgästgrupper över tid varit delaktiga i processen.

### Hyresnivåer

Den genomsnittliga hyresnivån **före** åtgärder är 996 kr/kvm/år.

Den genomsnittliga hyresnivån **efter** åtgärder för ny hyresgäst beräknas till 1 522 kr/kvm/år.

Hyresnivån **efter** åtgärder för befintlig hyresgäst vid val av basalternativet beräknas till 1 122 kr/kvm/år. Motsvarande hyresnivå **efter** åtgärder för befintlig hyresgäst vid val av tillvalsalternativet beräknas till 1 201 kr/kvm/år. I hyran ingår varmvatten/kallvatten.

När befintlig hyresgäst flyttar träder ny hyresnivå in för ny hyresgäst.

I nuläget är 86 stycken lägenheter avställda och bolaget bedömer att ytterligare ca 15 lägenheter kommer att ställas av i närtid på grund av vattenskador. Dessa lägenheter (totalt 48%) utrustas enligt tillvalsalternativet och hyresnivån uppgraderas till hyra 1 522 kr/kvm. Då statusen på lägenheterna medför att vi löpande behöver evakuera befintliga hyresgäster antas det att ca 20 % av totala antalet lägenheter väljer den lägre nivån och att övriga uppgraderas till hyran 1 522 kr/kvm. Detta ger en genomsnittlig hyra på 1 457 kr/kvm.

Ovanstående hyresnivåer motsvarar hyreshöjningar om:

- 12,4 % för befintlig hyresgäst, basalternativ
- 20,1 % för befintlig hyresgäst, tillvalsternativ
- 52 % för ny hyresgäst (där bolaget genomfört tillvalsalternativet före uthyrning/tillträde)

### Hyresexempel

*Vid val basalternativ (befintlig hyresgäst)*

Typ/storlek (RoK)	BOA/LOA (kvm)	Hyra (kr/mån) Före åtgärder	Hyreshöjning (kr/mån)	Hyra (kr/mån) Efter åtgärder
2 RoK	51	4 233	536	4 769

### Hyresexempel

*Tillvalsalternativ (befintlig hyresgäst)*

Typ/storlek (RoK)	BOA/LOA (kvm)	Hyra (kr/mån) Före åtgärder	Hyreshöjning (kr/mån)	Hyra (kr/mån) Efter åtgärder
2 RoK	51	4 233	870	5 103

### Hyresexempel

*Ny hyresgäst*

Typ/storlek (RoK)	BOA/LOA (kvm)	Hyra (kr/mån) Före åtgärder	Hyreshöjning (kr/mån)	Hyra (kr/mån) Efter åtgärder
2 RoK	51	4 233	2 235	6 468

## Jämförelsehyror

Jämförelsehyra Kalendervägen 20 (befintligt renoverat hus år 2016/2017)

Typ/storlek (RoK)	BOA/LOA (kvm)	Hyra (kr/mån)
2 RoK	51	6 460

Jämförelsehyra Kortedala Torg 2 (nyproduktion färdigställd år 2019)

Typ/storlek (RoK)	BOA/LOA (kvm)	Hyra (kr/mån)
2 RoK	50,5	8 163

Till ovan angiven hyra på Kortedala Torg 2 tillkommer kostnad utifrån IMD (individuell mätning och debitering av varmvatten).

## Lönsamhetsbedömning

Åtgärderna har analyserats i enlighet med Framtidens modell för lönsamhetsbedömning. Investeringen ger i bolagets perspektiv en långsiktig nominell årlig avkastning på 3,3 %. Resultatet baserar sig på att hyrorna långsiktigt blir 1 457 kr/kvm/år. Om en högre hyresnivå ska nås behöver Göteborgs stads bostadsaktiebolag frånträda hyresförhandlingen och driva frågan i hyresnämnden.

Det kortsiktiga resultatet påverkas av andelen val av bas- respektive tillvalsalternativ kopplat till befintliga hyresgästers val. Löpande kommer lägenheter, vilka utförts i basnivå, att uppgraderas till tillvalsnivå när hyresgäster flyttar ut.



## Direktavkastning och marknadsvärde

### Kortedala 12:1

Efter investeringen beräknas fastigheten ha ett marknadsvärde enligt koncernens värderingsmodell på 248 410 935 kr med hänsyn till marknadens direktavkastningskrav på 3,5 %. Direktavkastningen i projektet motsvarar 2,9 %.

	Efter investering
Bokfört värde	248 831 174 kr
Marknadsvärde enligt Framtidens värderingsmodell	248 410 935 kr
Undervärde	- 420 239 kr

### Kortedala 13:1

Efter investeringen beräknas fastigheten ha ett marknadsvärde enligt koncernens värderingsmodell på 180 473 794 kr med hänsyn till marknadens direktavkastningskrav på 3,5 %. Direktavkastningen i projektet motsvarar 2,9 %.

	Efter investering
Bokfört värde	167 771 761 kr
Marknadsvärde enligt Framtidens värderingsmodell	180 473 794 kr
Övervärde	12 702 033 kr

## Avtal och tidigare beslut

Inga avtal eller tidigare beslut finns för aktuella fastigheter.

## Upphandling och tidplan

### Upphandling

Anbud har inkommit för etapp 1, Kalendervägen 16 samt 18 (två byggnader). Anbudens giltighetstid gäller till den 18 februari 2022. Tilldelning beräknas ske inom det närmaste. Avtal kommer att tecknas med tilldelad entreprenör under förutsättningen att Göteborgs stads bostadsaktiebolags samt Förvaltnings AB Framtidens styrelse lämnar medgivande till investering.

För det fall investeringsbegäran inte tillstyrks kommer Göteborgs stads bostadsaktiebolag avbryta upphandlingen. För att Göteborgs stads bostadsaktiebolag ska kunna avbryta upphandlingen ska det finnas sakligt godtagbart skäl för detta. Bedömning om skälet för avbrytande är godtagbart eller ej prövas av Förvaltningsrätten, om en begäran om överprövning inlämnas.

För det fall inget besked lämnas från styrelse faller anbudet i sin helhet. Anbudets giltighetstid kan förlängas om anbudsgivare accepterar detta. Dock har anbudsgivare rätt att neka förlängning. Faller anbudet har anbudsgivare möjlighet att överpröva även ett sådant avbrytandebeslut, vilket i så fall även detta prövas av Förvaltningsrätten.

## Tidplan

Produktionen beräknas starta under Q2 år 2022. Produktionstiden per byggnad beräknas till cirka ett år vilket ger ett färdigställande för Kalendervägen 6-18 under år 2028. Finns förutsättningar att evakuera hyresgäster i snabbare takt har bolaget för avsikt att korta ned genomförandetiden. I huvudsak är det tillgången till evakueringslägenheter som påverkar takten i projektet.

## Riskhetsanalys

Entreprenadkostnaderna har under senare år ökat markant. Enbart under år 2021 har entreprenadindex ökat med 7,07 procent. Kostnadsutvecklingen framöver är svårbedömd ur flera perspektiv. Bland annat är pandemins påverkan svårbedömd och dess inverkan på leverantörer och deras möjlighet till att genomföra sitt uppdrag. Tillgängligheten till vissa råvaror/varor är även det oklart vilket kan driva kostnaden.

Utöver ovanstående pågår hyresförhandling med Hyresgästföreningen. Förhandlingen startade upp i december månad år 2020 och pågår fortfarande vilket medför en osäkerhet beträffande lönsamhetskalkylen. I kalkylen har hyresnivå för den tidigare genomförda byggnaden, Kalendervägen 20, använts för beräkning av ny hyresnivå.

En faktor som inte påverkar projektets ekonomi, men däremot bolagets ekonomi, är att ca 85 lägenheter (ca 40% av lägenheterna) har nödgats ställas av då dessa inte går att nyttja på grund av vattenskador i huvudsak. Åtgärder har genomfört för att hyra ut varje möjlig lägenhet. Då åtgärder i övervägande fallen vida överstigit intäkterna har dessa lägenheter ställts av. Detta påverkar bolagets ekonomi i övrigt negativt. För år 2021 uppgår förlusterna till ca 4 000 000 kr. Att hantera renovering genom att renovera varje lägenhet med så kallat styckeavrop medför en högre kostnad, tar längre tid och riskerar även att renoverade lägenheter skadas av intilliggande lägenheter som inte renoverats. En förutsättning för att hantera styckerenovering är att klimatskalet är renoverat då vatteninträngning utifrån är en av orsakerna till de uppkomna skadorna.

## Avstämning mål och strategier

	Ja	Nej
Dialog förs med hyresgästerna	X	
Olika tillvalsnivåer erbjuds	X	
Återanvändning av material har gjorts/övervägts	X	
Möjligheten till energieffektivisering har prövats och dokumenterats	X	
Klimatkrav ställs i upphandling som bidrar till målet om halverade utsläpp efter 2025		X
Full bruksvärdeshyra tas ut	X	