

Tjänsteutlåtande beslut
Styrelsehandling nr 12
Mötesdatum 2025-11-18
Ärendenummer: 2025-00383

Handläggare
Fredrik Davidsson
Telefon: 031 773 83 50
E-post: fredrik.davidsson@framtiden.se

Investeringsärende - befintligt bestånd - Stam och badrumsrenovering - Vårvädersgatan 1, 3, 5, 7, 9, 11 och 13 (etapp 3) - Bostadsbolaget

Förslag till beslut

Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden:

Bostadsbolagets investeringsärende i befintligt bestånd, *Stam- och badrumsrenovering Vårvädersgatan 1, 3, 5, 7, 9, 11 och 13* godkänns, i enlighet med bilaga 1.

Sammanfattning

Styrelsen för Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag har i enlighet med koncernens riktlinje för projekt och investeringar hemställt aktuellt ärende, *Stam- och badrumsrenovering Vårvädersgatan 1, 3, 5, 7, 9, 11 och 13, (etapp 3)* till styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden för godkännande.

På Vårvädersgatan 1, 3, 5, 7, 9, 11 och 13 planeras för etapp tre av fortsatt stambyte och badrumsrenovering av de återstående 383 lägenheterna. Kostnaden uppgår till [REDACTED] mnkr inklusive mervärdesskatt. Ny hyresnivå för befintliga lägenheter med basnivå blir [REDACTED] kr/kvm och år. Den långsiktiga nominella avkastningen uppgår till [REDACTED] att jämföra med kravet om [REDACTED]. Direktavkastningen motsvarar [REDACTED] att jämföra med marknadens direktavkastningskrav om [REDACTED].

Bolagets bedömning är att projektet till viss del bidrar till att uppfylla koncernens strategi för underhåll av fastigheter. [REDACTED]

[REDACTED] Bolagets bedömning är att behov av åtgärder föreligger vilket gör att projektet bör genomföras.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Projektets totala produktionskostnad uppgår till [REDACTED] mnkr inklusive mervärdesskatt vilket motsvarar [REDACTED] tkr/kvm. Kostnaden per kvadratmeter är jämförbar med kostnadsnivån för etapp två. Det totala bokförda värdet för berörda fastigheter uppgår till [REDACTED] mnkr innan åtgärd och [REDACTED] mnkr efter åtgärd. Marknadsvärdet är [REDACTED] mnkr innan åtgärd och [REDACTED] mnkr efter åtgärd, vilket ger ett återstående övervärde om [REDACTED] mnkr efter åtgärd. Nuvarande hyresnivå är [REDACTED] kvm. Hyresnivån efter åtgärd uppgår till [REDACTED]/kvm för basnivån, vilket ger en hyresnivå för 2 rum och kök, 55 kvm om [REDACTED]/månad. Hyresförhandlingen är genomförd. Den nya hyresnivån börjar gälla utan

rabattrappa. Den långsiktiga nominella lönsamheten uppgår till [REDACTED] att jämföra med koncernens krav om [REDACTED] Direktavkastningen uppgår till [REDACTED] att jämföra med marknadens krav om [REDACTED] Lönsamheten och direktavkastningen bygger på att [REDACTED] tillval genomförs.

Skadekostnaderna i området har under åren 2023 och 2024 uppgått till i genomsnitt [REDACTED] mnkr per år, vilket motsvarar cirka [REDACTED] per kvm BOA och år.

Ärendet kommer följas upp två gånger årligen i samband med ordinarie portföljuppföljning.

Projektet som helhet når en lönsamhet motsvarande [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Bedömning ur ekologisk dimension

Projektet bidrar till att uppfylla koncernens strategi för underhåll av fastigheter ur det ekologiska perspektivet genom att bevara vissa delar av inredningen exempelvis handfat, wc-stolar, kök och radiatorer samt genomföra vissa energieffektiviseringsåtgärder.

Energiförbrukningen förväntas minska med ca [REDACTED] vilket motsvarar ca [REDACTED] kr/år.

Enligt avstämning av mål och strategier uppfyller inte projektet koncernens krav om minst halverade utsläpp för projekt som byggstartas efter 2025. Bostadsbolaget menar att koncernens mål att halvera klimatpåverkan från byggprojekt är ambitiöst och utmanande, både för bolagets verksamhet och för byggbranschen i stort. Projektet kommer att genomföra återbruk av produkter med god kvalitet, vilket är en viktig åtgärd för att minska klimatpåverkan. Trots detta finns i nuläget inte tillräckligt underlag för att säkerställa att målet om halverade utsläpp kan uppnås inom projektet.

Bolagets bedömning är att det är positivt att energiförbrukningen reduceras och det noteras att projektet inte uppfyller kravet om halverade utsläpp.

Bedömning ur social dimension

Social hänsyn kommer tillämpas i projektet. Dialog med, och inflytande för hyresgäster sker i enlighet med samverkansavtal mellan Bostadsbolaget och Hyresgästföreningen.

Bedömning av principiell beskaffenhet

I enlighet med *Göteborgs Stadshus AB:s anvisning för ärendeberedning inom koncernen* utgör Förvaltnings AB Framtidens ägardirektiv utgångspunkt för styrelsens bedömning av huruvida ett beslut är att betrakta som principiellt eller av större vikt. I anvisningen anges att ett ärende alltid ska, lämpligen under egen rubrik i beslutsunderlaget, innehålla en bedömning av ärendets principiella beskaffenhet med motiv till bedömningen. I nedanstående tabell framgår bolagets bedömning av föreliggande ärende.

Exempel på frågor där kommunfullmäktiges ställningstagande ska inhämtas (ej uttömmande) som de anges i Förvaltnings AB Framtidens ägardirektiv:	Bolagets bedömning av om föreliggande ärende berör frågan (Ja/nej).
Ändring av aktiekapitalet.	Nej
Beslut om kapitaltillskott till bolag, som inte i särskild ordning delegerats till kommunstyrelsen, Stadshus AB eller till bolaget.	Nej
Fusion eller likvidering av bolag.	Nej
Förvärv, bildande eller avyttring av bolag, med undantag av sådana bolag som enbart har till syfte att paketera fastigheter inför ett förvärv eller en avyttring.	Nej
Förvärv eller avyttring av aktier eller andelar i delägda bolag, om kommunfullmäktiges godkännande är befogat med hänsyn till andelsförhållandena, verksamhetens art eller omständigheter i övrigt.	Nej
Bildandet av stiftelse.	Nej
Förvärv eller försäljning av fastighet av sådan omfattning att det påverkar bolagets långsiktiga ekonomi, oavsett om säljare/köpare är annat bolag i staden eller inte.	Nej
Strategiska investeringar som innebär ny inriktning för bolaget eller start av verksamhet inom nytt affärs- eller verksamhetsområde.	Nej
Beslut som väsentligt påverkar bolagets, koncernens eller stadens ekonomi eller medför annan risk (t.ex. större investeringar eller avyttringar av tillgångar).	Nej

Expedieras till

Bostadsbolaget.

Bilaga som ingår i beslutsunderlaget

Styrelsehandling Bostadsbolaget 2025-11-14 *Stam- och badrumsrenovering, Värvädersgatan 1, 3, 5, 7, 9, 11, och 13, Södra Biskopsgården*

Beskrivning av ärendet

Bostadsbolaget planerar att genomföra fortsatt stambyte och badrumsrenovering på de återstående sju byggnaderna belägna på Vårvädersgatan 1, 3, 5, 7, 9, 11 och 13 till en kostnad om [REDACTED] mnkr inklusive mervärdesskatt. Byggnaderna innehåller i huvudsak mindre lägenheter om 1- och 2,5 rum och kök och ingår i ett område med elva punkthus innehållande totalt 570 lägenheter. Det föreliggande ärendet omfattar sju byggnader med totalt 383 lägenheter. De tidigare två beslutade etapperna omfattar tillsammans fyra byggnader och 187 lägenheter.

Byggnaderna är uppförda i slutet av 1950 talet. Området har fasadrenoverats 2004 och nya frånluftsfläktar installerades 2011. I övrigt har endast styckevisa åtgärder av badrum genomförts när läckage och skador uppstått.

Det föreligger behov av åtgärder då det förekommer läckage från vatten och avloppsstammar samt åldersrelaterade brister i yt- och tätskikt vilket gör att skadekostnader ökat över tid. Projektet omfattar utbyte av vatten- avlopps- och värmestammar samt renovering av ventilationskanaler. Där det är möjligt genomförs tillgänglighetsanpassning i badrum genom sänkt golvnivå och breddning av dörr för att öka tillgängligheten. Badrumsfönster och elinstallationen byts ut, trapphus målas om, postboxar installeras, brevinkast sätts igen och tidningsklämmor monteras vid lägenhetsdörrar. Därtill monteras ny spiskåpa i kök och porttelefon installeras. Åtgärderna kommer genomföras med evakuerade hyresgäster under genomförandetiden för respektive byggnad. Projektet planeras att färdigställas under Q3 2030.

Tidigare beslut

Etapp 2

2025-04-01 godkände Framtidens styrelse motsvarande investering i byggnad nummer tre och fyra inom området, Vårvädersgatan 15 och 17, till en kostnad uppgående till [REDACTED] mnkr. ([REDACTED]/kvm) [REDACTED]

Etapp 1

2023-03-27 godkände Framtidens styrelse motsvarande investering i de första två byggnaderna inom området, Vårvädersgatan 19 och 21 till en kostnad uppgående till [REDACTED] mnkr ([REDACTED]/kvm).

Bolagets bedömning

Projektet bidrar till viss del att uppfylla koncernens strategi för underhåll av fastigheter. Lönsamheten som helhet [REDACTED] att jämföra med [REDACTED].

Bolagets bedömning är att behov av åtgärder föreligger vilket gör att projektet bör genomföras.

Namn

Terje Johansson

Titel

VD och koncernchef



Styrelsehandling nr

Utfärdat

Diarienummer

Handläggare

Camilla Hallquist

Telefon: 031-731 50 15

E-post: camilla.hallquist@bostadsbolaget.se

Investeringsärende befintligt bestånd Stam- och badrumsrenovering Vårvädersgatan 1, 3, 5, 7, 9, 11 och 13, Södra Biskopsgården

Förslag till beslut

Styrelsen för Göteborgs stads bostadsaktiebolag:

1. Investering i projektet ombyggnad Vårvädersgatan 1, 3, 5, 7, 9, 11 och 13, 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 stam- och badrumsrenovering av 383 st lägenheter fördelade på sju byggnader på Vårvädersgatan i Södra Biskopsgården. Byggnaderna uppfördes i slutet av 1950-talet och är i stort behov av upprustning. Hyresförhandlingen slutfördes i januari 2024.

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.

Projektkostnaden är baserad på kalkyl utförd i september 2025. Total projektkostnad uppgår till [REDACTED] inklusive moms. Projektkostnaden motsvarar [REDACTED] kr/kvm BOA/LOA.

Åtgärderna har lönsamhetsberäknats i enlighet med Framtidens modell för lönsamhetsbedömning. Investeringen ger i bolagets perspektiv en långsiktig nominell årlig avkastning på [REDACTED]. Direktavkastningen i projektet motsvarar [REDACTED]

Hyresnivån för befintliga lägenheter före åtgärder är [REDACTED]/kvm/år. Hyresnivån efter åtgärder kommer att i snitt ligga på [REDACTED]/kvm/år.

Prövning av det nya bokförda värdet mot marknadsvärdet visar på ett övervärde om [REDACTED] kr.

Planerade åtgärder beräknas ge en energibesparing på ca [REDACTED]/år.

Bedömning ur ekologisk dimension

Projektet följer Framtiden koncernens miljömål. Val av produkter, material och metoder kommer att ske utifrån ovanstående miljö- och hälsokriterier. Som verktyg används [REDACTED]

Återbruksinventeringen har genomförts vilken visade att återanvändning av befintligt material delvis är möjligt. Dessa material kommer att bevaras och upprustas där möjlighet finns.

Solceller är inte aktuellt då taken inte är lämpliga för solcellsmontage.

Bedömning ur social dimension

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

Badrummen kommer i den mån det är möjligt att få en förbättrad tillgänglighet vilket medför att fler kan bo kvar i sin bostad oaktad ålder, funktionsnedsättning eller nedsatt rörelseförmåga samt att livskvaliteten ökar.

Den invändiga renoveringen ger möjlighet att komma till rätta med problem som olovlig andrahandsuthyrning och trångboddhet då omflyttningen ökar och man får insyn i vilka som bor i lägenheterna.

Social hänsyn kommer att tillämpas i upphandlingen av detta projekt.

Samverkan

Ärendet har inte varit föremål för samverkan.

Bilagor

1. Investeringsärende Stam- och badrumsrenovering Vårvädersgatan 1, 3, 5, 7, 9, 11, och 13 Södra Biskopsgården

Ärendet

Styrelsen föreslås tillstyrka förslaget till investering i projektet Stam- och badrumsrenovering Vårvädersgatan 1, 3, 5, 7, 9, 11 och 13 i enlighet med bilaga samt hemställan om att styrelsen i Förvaltnings AB Framtiden godkänner investeringen.

Beskrivning av ärendet

De aktuella husen ligger på Vårvädersgatan i södra Biskopsgården. Husen uppfördes i slutet av 50-talet. Området består av en blandning av punkthus om 8-9 våningar samt lamellhus i 3 våningar. Höghusen, vilka nu står inför en badrumsrenovering, innehåller i huvudsak små lägenheter om 1 – 2,5 rum och kök och är till antalet är totalt 570 st och består av 11 byggnader. Fyra av dessa byggnader har beslut om renovering redan erhållits. Det förestående ärendet avser de sju kvarvarande byggnaderna.

Lägenheterna har kök och badrum i originalutförande med undantag för ett antal lägenheter som löpande renoverats på grund av skador och läckage. Badrummen är i stort behov av renovering då det finns problem med läckage från stammar/avlopp samt fukt i bjälklag från läckande stammar. Då husen idag är över 60 år gamla finns stora brister i yt-/tätskikt på grund av ålder och slitage. Skadekostnader ökar med kostsamma reparationer som följd. Vidare genomförs, där det är möjligt, att genomföra tillgänglighetsanpassning för att öka och förbättra tillgängligheten för funktionsnedsatta.

Bolagets bedömning

Bostadsbolaget har ett långsiktigt förvaltningsperspektiv och avser därför att upprusta och återinvestera i fastigheterna med fokus på att bl a öka den tekniska livslängden och behålla attraktiva boendemiljöer för våra hyresgäster.

Det krävs ett stort invändigt underhåll för att öka den tekniska livslängden på fastigheterna.

Datum

Underskrift

Namnförtydligande

Thorbjörn Hammerth

vd

Investeringsärende befintligt bestånd

Göteborgs stads bostadsaktiebolag

Stam- och badrumsrenovering Vårvädersgatan 1, 3, 5, 7, 9, 11, och 13, Södra Biskopsgården



Projektsammanfattning

Objektsinformation	
Fastighetsbeteckning	Biskopsgården 28:1, 28:2, 28:3 och 28:4
Adress	Vårvädersgatan 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13
Antal bostäder som omfattas	383 st
Antal lokaler som omfattas	13 st
Areainformation	
BOA (kvm)	18 587 kvm
LOA (kvm)	279 kvm
BTA (kvm)	
Ekonomi (inkl. moms)	
Total Projektkostnad netto (kr)	
Total Projektkostnad netto (kr/(BOA+LOA))	
Genomsnittlig bostadshyra före investering (kr/kvm BOA, år)	
Genomsnittlig bostadshyra efter investering (kr/kvm BOA, år)	

Bakgrund, syfte och mål

De aktuella husen ligger på Vårvädersgatan i södra Biskopsgården. Husen uppfördes i slutet av 50-talet. Området består av en blandning av punkthus om 8-9 våningar samt lamellhus i 3 våningar. Punkthusen, vilka nu står inför en badrumsrenovering, innehåller i huvudsak små lägenheter om 1 – 2,5 rum och kök och är till antalet är totalt 570 st fördelat över 11 byggnader.

Lägenheterna har kök och badrum i originalutförande med undantag för ett antal lägenheter som löpande renoverats på grund av skador och läckage. Badrummen är i stort behov av renovering då det finns problem med läckage från stammar/avlopp samt fukt i bjälklag från läckande stammar. Då husen idag är över 60 år gamla finns stora brister i yt-/tätskikt på grund av ålder och slitage. Skadekostnader ökar med kostsamma reparationer som följd. I området har skadekostnaderna åren 2023 och 2024 uppgått till i genomsnitt [REDACTED] kr årligen eller [REDACTED]/BOA/år.

I samband med badrumsrenoveringen genomförs även en uppgradering av elinstallationerna då dessa är undermåliga och motsvarar inte dagens standard kopplad till elsäkerhet. Vidare genomförs, där det är möjligt, tillgänglighetsanpassning för att öka och förbättra tillgängligheten för funktionsnedsatta.

Önskemål om badrumsrenovering har sedan länge varit efterfrågat av hyresgästerna.



Tidigare åtgärder

Byggnaderna har genomgått fasadrenovering år 2004 där ny skivbeklädnad samt nya större balkonger monterats. År 2011 installerades nya frånluftsfläktar. Utöver dessa åtgärder har löpande underhåll utförts.

I oktober år 2024 påbörjades stam- och badrumsrenoveringen på Vårvädersgatan 21. Denna renovering har färdigställts under år 2025. Under år 2025 startades renovering av Vårvädersgatan 19 och 17 vilken nu pågår och beräknas vara färdigställd under Q1 respektive Q2 år 2026.

Vårvädersgatan 15 beräknas påbörjas [REDACTED] år [REDACTED] med färdigställande [REDACTED]. De sju sista husen är den tredje och sista etappen i stam- och badrumsrenoveringsprojektet på Vårvädersgatan.



Projektbeskrivning

Planerat projekt

Det planerade projektet innefattar nya stammar för vatten och avlopp kopplade till badrum och kök. Värmestammarna byts i sin helhet samt renovering av ventilationskanaler utförs. Ny el installeras vilket inkluderar ny el-central med automatsäkringar. Badrummen får tätskikt och nya ytskikt i form av kakel och klinker, där det är möjligt ökas tillgängligheten genom sänkt golv och breddning av dörrar in till badrummet samt wc och handfat byter plats.

Trapphus målas samt ny el och belysning installeras. I övriga allmänna utrymmen installeras ny belysning. Postboxar monteras. Tillval kommer att erbjudas i projektet.

Åtgärder utan hyresjustering

Allmänt

- Nya stammar för värme, vatten och avlopp i badrum och kök
- Förberedelse för individuell mätning och debitering av varmvatten (IMD)
- Renovering av ventilationskanaler
- Ny el och belysning i trapphus och andra övriga utrymmen
- Trapphus målas om
- Postboxar installeras, brevinkast sätts igen och tidningsklämmor monteras vid lägenhetsdörrarna
- Hissar renoveras på nr 5, 7, 9, 11 och 13

Badrum basnivå

- Kontrastmarkering i tre olika färgval (annat kakel vid handfat samt duschblandare).
- Handfat, krokar, toaletttrullehållare.
- Duschdraperiskena samt torkreda där möjlighet finns.
- Spegel.
- Blandare till handfat och dusch (snålspolande).
- Ny takbelysning samt belysning ovan spegel.
- Ny radiator.

Kök basnivå

- Nytt avlopp inklusive vattenlås.
- Ny snålspolande engreppsblandare.

Åtgärder med hyresjustering

Åtgärder som är standardhöjande, påverkar hyran och som är av kollektiv karaktär:

- Ökad tillgänglighet i badrum, sänkta golv, breddning av dörrar där det är möjligt samt omdisponering av wc-stol och handfat.
- Nya tätskikt och ytskikt i badrum, klinker på golv, kakel på väggar.
- Ny vägghängd WC-stol med kassettlösning i nytt läge.
- Ny el-central med automatsäkringar och jordfelsbrytare.
- Ny el i hela lägenheten, jordad. Befintliga strömbrytare och eluttag byts till nya.
- Kompletterande eluttag i hall.



Bostads bolaget

- Porttelefon installeras.
- Eluttag badrum.
- Nytt badrumsfönster.
- Ny spiskåpa i kök.

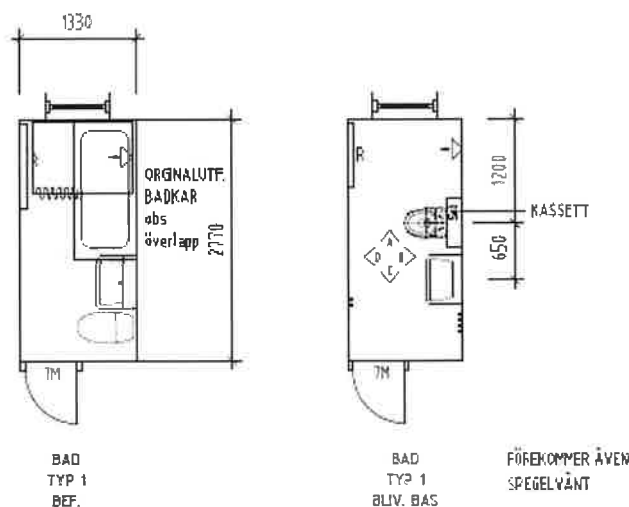
Åtgärder som är standardhöjande, påverkar hyran och som inte är av kollektiv karaktär:

Badrum

- Tillval el-handdukstork
- Tillval duschväggar i glas
- Tillval badrumsskåp med eluttag
- Tillval värmegolv
- Tillval spotlights i tak
- Tillval duschblandare med både hand- och takdusch
- Tillval nytt handfat med kommod

Kök

- Tillval höjning av köksbänk till dagens standard, ny bänkskiva samt nytt kökskakel
- Tillval nya köksluckor
- Tillval nytt kök med ny köksuppställning, nya vitvaror, nya ytskikt
- Tillval förberedelse för inkoppling av diskmaskin (el och vatten, gäller ej för 1 rum o kokvrå)
- Tillval belysningsramp med eluttag ovan köksbänk (Obs, eventuell köksreda försvinner vid detta alternativ)



Befintlig samt ny planlösning för badrum typ 1 (2,5 RoK). Badrum typ 1 är ytterväggsbadrum och utgör 37% av badrummen.

Social hållbarhet

Social hänsyn i upphandling

Social hänsyn kommer att tillämpas i upphandlingen av detta projekt.

Dialog och inflytande

Bolaget har en väl fungerande hyresgästprocess med information och möten. Bolaget tar genom sin ombyggnadssamordnare individuella hänsyn till hyresgästernas behov genom att erbjuda dem stöd av olika slag. Hyresgästdialog har genomförts i enlighet med samverkansavtalet mellan Hyresgästföreningen och Göteborgs stads bostadsaktiebolag.

Hyresförhandling är genomförd och godkännanden kommer att inhämtas innan åtgärder utförs.

Ombyggnationen kommer att genomföras med evakuering.

Tillval

Ett flertal tillval kommer att erbjudas vad gäller badrum samt kök. Som exempel kan nämnas duschväggar av härdat glas, badrumsskåp med integrerad belysning mm i badrum samt olika upprustningsnivåer av kök från enbart ny bänkskiva till ett helt nytt kök med nya stommar och köksluckor osv. Utöver detta erbjuds extra eluttag, säkerhetsdörr samt eluttag på balkong som tillval.

Inför renoveringen av det första huset på Vårvädersgatan 21 gjordes en uppskattning att [REDACTED] skulle välja tillval för både kök och badrum. Det faktiska utfallet visade [REDACTED] än förväntat. Med hänsyn till detta har antagandet i det aktuella ärendet justerats, baserat på det faktiska utfallet från Vårvädersgatan 21.

Ekologisk hållbarhet

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

Bevarande

Återbruksinventering har visat att det finns befintligt material i lägenheterna vilka är av bra kvalitet. Dessa material kommer att bevaras och upprustas där det är möjligt. Det gäller bl a handfat, WC-stolar och radiatorer. Flera kök bevaras och renoveras varsamt.

Energianvändning

Byggnaderna, före renovering, har en energiförbrukning på [REDACTED] /kvm/år. Åtgärder kommer att genomföras för att minska den framtida energianvändningen genom nya värmestammar, byte av blandare i badrum och kök till snålspolande samt nya energisnåla belysningsarmaturer.

Förberedelse för individuell mätning och debitering (IMD) kommer att genomföras.

Planerade åtgärder beräknas ge en procentuell besparing om [REDACTED] vilket motsvarar ca [REDACTED] kr/år.

Klimatpåverkan

Koncernens mål att halvera klimatpåverkan från byggprojekt till 2025 är ambitiöst och utmanande, både för bolagets verksamhet och för byggbranschen i stort. Inom ramen för detta projekt pågår arbete med att fastställa projektets klimatmässiga utgångsläge samt vilka åtgärder som krävs för att minska utsläppen.

En särskild utmaning är att klimatpåverkan från byggmaterial i ombyggnationsprojekt är ett relativt nytt fokusområde. Det saknas i dagsläget etablerade nyckeltal och branschgemensamma metoder för att bedöma klimatpåverkan i denna typ av projekt, som ofta skiljer sig väsentligt från nyproduktion. Detta försvårar både målsättning, uppföljning och jämförelser.

Projektet kommer att genomföra återbruk av produkter med god kvalitet, vilket är en viktig åtgärd för att minska klimatpåverkan. Trots detta finns i nuläget inte tillräckligt underlag för att säkerställa att målet om halverade utsläpp kan uppnås inom projektet.



Bostadsbolaget

Bolaget ser dock möjligheter att, i takt med ökad kunskap och erfarenhet under projektets gång, utveckla arbetet med återbruk för att minska utsläppen och därmed närma sig koncernmålet.

Under entreprenadens genomförande krävställes energianvändning, avfallshantering och val av produkter genom kvalitets- och miljöplan samt Byggvarubedömningen. Vidare ställs krav avseende drivmedel, arbetsmaskiner och fordon genom dokumentet Gemensamma miljökrav för entreprenader 2018 från Trafikverket.

Solceller

Taken på höghusen är små och har flera olika lutningar, vilket gör dem svåra att använda för solcellsinstallationer. Dessutom finns det många tekniska installationer på taken som upptar plats, vilket ytterligare begränsar möjligheten att montera solceller. Därför bedöms dessa tak som olämpliga för solcellsinstallation.

Ledningsinfrastruktur för laddningspunkter

Ledningsinfrastruktur hanteras i bolagsövergripande separat mobilitetsplan och ingår inte i aktuellt projekt.

Mobilitet

Mobilitet hanteras i bolagsövergripande separat mobilitetsplan och ingår inte i aktuellt projekt.

Fönster

Endast badrumsfönster omfattas av entreprenaden och byts ut då de ej är möjliga att renovera.

Ekonomi

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

Projektkostnad

Projektkostnaden är baserad på kalkyl utförd i september månad år 2025.

I projektkostnaden ingår entreprenadkostnad, projektering, byggledning och övriga byggherrekostnader.

Total projektkostnad uppgår till [REDACTED] inklusive moms

- Varav investering [REDACTED] inklusive moms
- Varav underhåll [REDACTED] inklusive moms

Projektkostnaden motsvarar [REDACTED] kvm BOA/LOA.

Kostnadspåverkande faktorer

Omvärldsfaktorer vilka i dagsläget inte är kända komma att påverka kostnaderna. Vid upphandling av entreprenad finns alltid risk för överprövning vilket kan leda till tidsförskjutning av genomförandet samt medföra kostnadsökningar. Erfarenheter från tidigare etapp i området har vägts in för att så långt som det är möjligt undvika tillkommande kostnader.

Faktorer som påverkar kostnadsbilden jämfört med liknande investeringar (stam- och badrumsrenovering) inkluderar att projektet även omfattar ombyggnation och renovering av byggnadernas ventilations- och värmesystem samt utbyte av befintliga värmestammar. Värmesystemet



Bostadsbolaget

behöver byggas om då det är uttjänt och i stort behov av åtgärd. Om åtgärderna skjuts upp riskerar nyrenoverade badrum att skadas på grund av läckage. Även ventilationskanalerna behöver renoveras, och läckage från dessa måste åtgärdas för att uppfylla brandkrav och godkänd OVK.

Båda ovanstående åtgärder hanteras optimalt när hyresgästerna är evakuerade, vilket i sin tur minskar kostnaderna för dessa åtgärder.

Hyresförhandlingar

Hyresförhandlingen slutfördes i januari 2024.

Hyresnivå

Den genomsnittliga hyresnivån för befintliga lägenheter före åtgärder är [REDACTED]/kvm/år.

Den genomsnittliga hyresnivån (basnivå) för befintliga lägenheter efter åtgärder är [REDACTED]/kvm/år.

Den genomsnittliga höjningen (basnivå) är [REDACTED]/kvm/år.

Den genomsnittliga hyresnivån vid maximala tillval för befintliga lägenheter efter åtgärd är [REDACTED] kr/kvm/år.

I hyran ingår varmvatten och kallvatten.

Hyresexempel

Typ/storlek (RoK)	BOA/LOA (kvm)	Hyra (kr/mån) Före åtgärder	Hyreshöjning (kr/mån)	Hyra (kr/mån) Efter åtgärder
1 RoK	25	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
2 RoK	52	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
2,5 RoK	56	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Jämförelsehyra

Typ/storlek (RoK)	BOA/LOA (kvm)	Hyra (kr/mån)
2 RoK	55	[REDACTED]
3 RoK	70	[REDACTED]

Snitthyror från [REDACTED]

Lösamhetsbedömning

Åtgärderna har lösamhetsberäknats i enlighet med Framtidens modell för lösamhetsbedömning. Investeringen ger i bolagets perspektiv en långsiktig nominell årlig avkastning på [REDACTED]



Bostadsbolaget

Direktavkastning och marknadsvärde

Efter investeringen beräknas fastigheterna ha ett marknadsvärde enligt koncernens värderingsmodell på [REDACTED] kr med hänsyn till marknadens direktavkastningskrav på [REDACTED]. Direktavkastningen i projektet motsvarar [REDACTED] %

Samtliga berörda fastigheter	Före investering	Efter investering
Bokfört värde	[REDACTED]	[REDACTED]
Marknadsvärde enligt Framtidens värderingsmodell	[REDACTED]	[REDACTED]
Övervärde/Nedskrivningsbehov	[REDACTED]	[REDACTED]

Biskopsgården 28:1	Före investering	Efter investering
Bokfört värde	[REDACTED]	[REDACTED]
Marknadsvärde enligt Framtidens värderingsmodell	[REDACTED]	[REDACTED]
Övervärde/Nedskrivningsbehov	[REDACTED]	[REDACTED]
Biskopsgården 28:2	Före investering	Efter investering
Bokfört värde	[REDACTED]	[REDACTED]
Marknadsvärde enligt Framtidens värderingsmodell	[REDACTED]	[REDACTED]
Övervärde/Nedskrivningsbehov	[REDACTED]	[REDACTED]
Biskopsgården 28:3	Före investering	Efter investering
Bokfört värde	[REDACTED]	[REDACTED]
Marknadsvärde enligt Framtidens värderingsmodell	[REDACTED]	[REDACTED]
Övervärde/Nedskrivningsbehov	[REDACTED]	[REDACTED]
Biskopsgården 28:4	Före investering	Efter investering
Bokfört värde	[REDACTED]	[REDACTED]
Marknadsvärde enligt Framtidens värderingsmodell	[REDACTED]	[REDACTED]
Övervärde/Nedskrivningsbehov	[REDACTED]	[REDACTED]

Avtal och tidigare beslut

Investeringsbeslut har tidigare fattats för stam- och badrumsrenovering av Vårvädersgatan 19 och 21 samt 15 och 17.

Upphandling och tidplan

Tid för upphandling [REDACTED].

Produktionen beräknas starta under [REDACTED]. Produktionstiden beräknas till ca [REDACTED] vilket ger ett färdigställande under [REDACTED].

Risk- och känslighetsanalys

Risker så som överprövning av upphandlingar är svåra att förutspå. Vid en överprövning kan färdigställandetiden påverkas.



Avstämning mål och strategier

	Ja	Nej
Cirka 50 procent av lgh renoveras utan standard- och hyreshöjning		X
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	
Projektet uppfyller klimatkravet om halverade utsläpp för projekt som byggstartas efter 2025		X