

Tjänsteutlåtande beslut
Styrelsehandling nr 12
Mötesdatum 2026-02-04
Ärendenummer: FAB 2026-00032

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

Nyproduktion, stomkomplettering plan 14 Marconigatan 15-21, Poseidon

Förslag till beslut

Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden:

Poseidons investeringsärende, *Nyproduktion stomkomplettering plan 14 Marconigatan 15–21, Poseidon* godkänns, i enlighet med bilaga.

Sammanfattning

Styrelsen för Bostads AB Poseidon har i enlighet med koncernens riktlinje för projekt och investeringar hemställt aktuellt ärende *Nyproduktion stomkomplettering plan 14, Marconigatan 15-21* till styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden för godkännande.

Föreliggande ärende ska ses som en del av en helhet tillsammans med tidigare beslutat investeringsärende vilket gör att det blir Förvaltnings AB Framtidens styrelse som ska godkänna ärendet. Föregående ärendes investeringsbeslut daterat 2025-02-05 (investering i befintligt bestånd, renovering, konvertering och påbyggnad Marconigatan 15-21, Poseidon) motsvarade [REDACTED] inklusive moms.

Marconigatan 15-21 är en av sju liknande byggnader som är belägna på Näverlurs- och Marconigatan. Den aktuella byggnaden står enligt tidigare beslut inför en renovering av stammar, badrum, elinstallationer, byte av hissar och ventilationsåtgärder med mera. Investeringsbeslut för renoveringen fattades av Förvaltnings AB Framtidens styrelse 5 februari 2025. I ärendet beskrevs möjligheterna att bygga på ett våningsplan med elva tillkommande lägenheter inom gällande detaljplan. Vid beredningen av ärendet visade kalkylen att den långsiktiga nominella avkastningen för de påbyggda lägenheterna inte nådde en acceptabel nivå därav inkluderades inte påbyggnaden som helhet. I föregående ärende ingick dock att genomföra en påbyggnad för att åstadkomma ett sadeltak med utvändigt avvattning och utrymme för ventilationsanläggning men stomkompletteringen av de elva lägenheterna avvaktades med en möjlighet att genomföras vid ett senare tillfälle. När anbud för renovering inklusive option för stomkomplettering har inkommit visar kostnadsnivån för stomkompletteringen att projektet når en rimlig lönsamhet och direktavkastning. Stomkompletteringen för de elva lägenheterna planeras därför att genomföras genom en option inom det tidigare beslutade projektet. Det kommer också att genomföras under samma projekttid vilket gör att det inte blir någon ytterligare hyresgästpåverkan som följd av föreliggande ärende.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Projektets totala produktionskostnad uppgår till [REDACTED] inklusive mervärdesskatt vilket motsvarar [REDACTED]. Det bokförda värdet uppgår till [REDACTED] innan åtgärd och [REDACTED] efter åtgärd. Marknadsvärdet är [REDACTED] r innan åtgärd och [REDACTED] efter åtgärd, det ger ett återstående övervärde om [REDACTED] efter åtgärd. Hyresnivån efter åtgärd uppgår till [REDACTED] exklusive varmvatten, vilket ger en hyresnivå för 2 rum och kök, 55 kvm om [REDACTED]/månad. Den är preliminär och hyresförhandling ska genomföras. Den föreslagna hyresnivån bedöms som rimlig jämfört med motsvarande nyproduktion.

Den långsiktiga nominella lönsamheten uppgår till [REDACTED] att jämföra med koncernens krav om [REDACTED]. Direktavkastningen uppgår till [REDACTED] att jämföra med marknadens krav om 4,50 %. Projektet som helhet har en något högre lönsamhet, [REDACTED] än kravet om [REDACTED] och når inte marknadens direktavkastningskrav. Efter åtgärd finns ett kvarvarande övervärde. Bolagets bedömning är projektet är att rimligt att genomföra ur ett ekonomiskt perspektiv.

Jämförelse

	Tidigare ärende (ROT)	Föreliggande ärende
Produktionskostnad	[REDACTED]	[REDACTED]
Bokfört värde innan åtg	[REDACTED]	[REDACTED]
Bokfört värde efter åtg	[REDACTED]	[REDACTED]
Marknadsvärde innan åtg	[REDACTED]	[REDACTED]
Marknadsvärde efter åtg	[REDACTED]	[REDACTED]
Övervärde/nedskrivning	[REDACTED]	[REDACTED]
Hyresnivå	[REDACTED]	[REDACTED]
Nominell avkastning	[REDACTED]	[REDACTED]
Direktavkastning (marknadens krav)	[REDACTED])	[REDACTED]

Bedömning ur ekologisk dimension

Projektet bidrar till att uppfylla koncernens miljömål om reducerad klimatpåverkan i enlighet med Framtidenkoncernens strategi för minskad klimatpåverkan i byggprojekt 2025–2030. För projekt som byggstartas under 2026 är målnivån att reducera koldioxidpåverkan med [REDACTED] jämfört med motsvarande åtgärd utförd 2020. Energiförbrukningen ska för nyproducerade bostäder enligt Framtidenkoncernens plan för energieffektivisering 2024–2030 uppgå till som mest [REDACTED]/kvm.

Bolagets bedömning är att projektet bidrar till att uppfylla koncernens miljömål.

Bedömning ur social dimension

Upphandlingen genomförs med rekommendation om social hänsyn för att främja sysselsättningsgraden för personer som är utanför arbetsmarknaden.

Bolagets bedömning är att det är positivt att rekommendera social hänsyn inom entreprenaden men ser också att det finns skarpare skrivningar som kan ge ett ökat incitament till ett faktiskt genomförande.

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

Skickas till

Poseidon

Bilagor som ingår i beslutsunderlaget

Styrelsehandling Bostads AB Poseidon 26-02-05 Stomkomplettering plan 14, Marconigatan 15-21.

Beskrivning av ärendet

Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden ska bedöma och ta ställning till föreliggande investeringsärende.

Marconigatan 15-21 är en av sju liknande byggnader som är belägna på Näverlurs- och Marconigatan. Den aktuella byggnaden står enligt tidigare beslut inför en renovering av stammar, badrum, elinstallationer, byte av hissar och ventilationsåtgärder med mera. Investeringsbeslut för renoveringen fattades av Förvaltnings AB Framtidens styrelse 5 februari 2025. I dåvarande ärende beskrevs möjligheterna att bygga på ett våningsplan med elva tillkommande lägenheter inom gällande detaljplan. Vid beredningen av ärendet visade kalkylen att den långsiktiga nominella avkastningen för de påbyggda lägenheterna inte nådde en acceptabel nivå. I föregående ärende ingick dock att genomföra en påbyggnad för att åstadkomma ett sadeltak med utvändig avvattnings- och utrymme för ventilationsanläggning men stomkompletteringen av de elva lägenheterna ingick inte. När anbud inklusive option för stomkomplettering har inkommit visar kostnadsnivån för stomkompletteringen att projektet når en rimlig lönsamhet och direktavkastning. Stomkompletteringen för de elva lägenheterna planeras därför att genomföras som en option inom det tidigare beslutade projektet. Det kommer också att genomföras under samma projekttid vilket gör att det inte blir någon ytterligare hyresgästpåverkan som följd av föreliggande ärende.

De fyra byggnaderna som är belägna på Näverlursgatan är redan påbyggda på motsvarande sätt. Föreliggande ärende är den första byggnaden av tre på Marconigatan som planeras att byggas på. De påbyggda lägenheterna kommer fördelas på ett- och två rum och kök (40-61 kvm). Befintliga byggnader på Näverlurs- och Marconigatan har få mindre lägenheter vilket gör att vakansrisken bedöms som låg.

Föreliggande ärende ska ses som en del av en helhet tillsammans med tidigare beslutat investeringsärende vilket gör att det blir Förvaltnings AB Framtidens styrelse som ska godkänna ärendet. Föregående ärendes investeringsbeslut daterat 2025-02-05 (investering i befintligt bestånd, renovering, konvertering och påbyggnad Marconigatan 15-21, Poseidon) motsvarade [REDACTED] inklusive moms.

Tidigare beslut

Förvaltnings AB Framtidens styrelse 2025-02-05: Investering i befintligt bestånd, renovering, konvertering och påbyggnad Marconigatan 15–21, Poseidon. [REDACTED] inklusive moms.

Tidplan

Åtgärderna i föreliggande ärende planeras att genomföras samtidigt som tidigare beslutat investeringsärende. Det betyder att entreprenadarbeten påbörjas kvartal två 2026 och färdigställs årsskiftet 2027/2028.

Bolagets bedömning

Projektet bidrar till att uppfylla koncernens mål och strategier. Lönsamheten uppgår till [REDACTED] att jämföra med kravet om [REDACTED]. Direktavkastningen motsvarar [REDACTED] att jämföra med marknadens krav om [REDACTED]. Den föreslagna hyresnivån bedöms som rimlig.

i förhållande till jämförbar nyproduktion. Bolagets sammantagna bedömning är att projektet bör genomföras.

Underskrift

.....

.....

Namnförtydligande

Terje Johansson
VD Koncernchef

Magnus Envall
tf Strategichef

Bostads AB Poseidon

**Tjänsteutlåtande, beslutsärende 10a**

Utfärdat 2026-01-21

Diarienummer POS-2026-xxxx

Handläggare: Markus Svedberg

Telefon: 031-332 10 00

E-post: markus.svedberg@poseidon.goteborg.se

Stomkomplettering plan 14 Marconigatan 15-21

Förslag till beslut

Styrelsen för Bostads AB Poseidon:

1. Tillstyrker förslaget om investering av stomkomplettering på plan 14 på Marconigatan 15-21, projekt 909271, i enlighet med bilaga 1.
2. Ärendet hemställs för godkännande till styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden.

Sammanfattning

Marconigatan 15-21 i Västra Frölunda är ett av totalt sju flervåningshus på Marconigatan och Näverlursgatan som byggdes i mitten av 1960-talet som en del av miljonprogrammet. Huset består av 13 våningsplan inklusive källare.

Den 5 februari 2025 godkände Framtidens styrelse investeringsärendet för ROT-renovering. I detta ärende beskrivs det att det finns möjlighet enligt befintlig detaljplan att bygga på en våning på huset och inreda med 11 lägenheter. Det visade sig dock vid framtagandet av investeringsärendet vara svårt att nå acceptabla avkastningsnivåer för denna påbyggnad inklusive lägenheter. Därför togs inte stomkomplettering av 11 lägenheter med på plan 14 i investeringsärendet utan dessa avvaktades med till dess att bättre avkastningsnivåer kunde nås. Dock sågs det som nödvändigt att bygga på husen och det togs med i investeringsärendet som Framtidens styrelse godkände den 5 februari 2025. Därav finns det möjlighet att utföra stomkompletteringen för de 11 lägenheterna vid senare tillfälle.

För att se om det går att nå acceptabla avkastningsnivåer för stomkomplettering av de 11 lägenheterna på plan 14 har upphandlingen av ROT-renoveringen och påbyggnationen utformats så att det går att köpa till som option. Det visar sig nu i slutskedet av upphandlingen att acceptabla avkastningsnivåer nås för optionen och därför tas detta investeringsärende upp för beslut.

De planerade lägenheterna fördelas på 1 och 2 rum och kök, med varierande storlekar. Detta för att möta efterfrågan på mindre lägenheter i området då befintliga hus på Marconi- och Näverlursgatan har få mindre lägenheter. Därav bedöms vakansrisken också som liten.

- Den långsiktiga ekonomiska påverkan i form av nominell årlig avkastning blir [REDACTED]

- Projektet bidrar till att uppfylla koncernens miljömål om reducerad klimatpåverkan i enlighet med Framtidenkoncernens strategi för minskad klimatpåverkan i byggprojekt 2025–2030.
- Positiv social påverkan utifrån att renovering bidrar till ökad trivsel och trygghet i husen och området.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Bedömd projektkostnad är [REDACTED] inklusive moms, vilket motsvarar [REDACTED]/kvm BOA kalkylerad med byggkalkyl enligt gällande modeller och erfarenhetsvärlden från liknande projekt. Kostnadsläge november 2025.

Investeringen ger i bolagets perspektiv en långsiktig nominell årlig avkastning på [REDACTED] samt en direktavkastning på [REDACTED]

Den genomsnittliga hyresnivån, presumtionshyra, för befintliga lägenheterna är antagna till [REDACTED] /kvm och år, vilket ger ökade hyresintäkter på totalt [REDACTED]

Kortsiktigt beräknas fastigheterna få ett marknadsvärde på [REDACTED] då marknadens direktavkastningskrav för nyproduktion uppgår [REDACTED]. Det beräknade framtida marknadsvärdet överstiger det bokförda värdet med [REDACTED] och nedskrivning till följd av projektet föreligger därmed inte för fastigheten.

Bedömning ur ekologisk dimension

Projektet bidrar till att uppfylla koncernens miljömål om reducerad klimatpåverkan i enlighet med Framtidenkoncernens strategi för minskad klimatpåverkan i byggprojekt 2025–2030. För projekt som byggstartas under 2026 är målnivån att reducera koldioxidpåverkan med [REDACTED] jämfört med motsvarande åtgärd utförd 2020. Energiförbrukningen ska för nyproducerade bostäder enligt Framtidenkoncernens plan för energieffektivisering 2024–2030 uppgå till som mest [REDACTED]/kvm

Vid genomförandet används produkter och material med god teknisk livslängd och dokumenterade miljö- och hälsoegenskaper enligt Byggvarubedömningen. Val av material, produkter och metoder sker med fokus på resurseffektivitet, minskat behov av framtida åtgärder samt låg miljöpåverkan över livscykeln.

Bedömning ur social dimension

Projektet kommer arbeta i enlighet med Framtiden koncernens mål att främja sysselsättningsgraden för personer som står långt från arbetsmarknaden, med målet att ge personer möjligheter att närma sig arbetsmarknaden och bli självförsörjande genom arbete samt att främja den sociala integrationen. Projektet upphandlas därför med rekommendation om social hänsyn.

Stomkompletteringen av plan 14 planeras att genomföras under samma byggtid och entreprenad som övriga arbeten i ROT-renoveringen och påbyggnationen. De åtgärder som genomförs inom ROT-renoveringen och påbyggnationen är inte förenliga med kvarboende hyresgäster, vilket innebär att fastigheten kommer att vara tomställd under byggtiden även för stomkompletteringen

Samverkan

Ärendet har inte varit föremål för samverkan.

Bilagor

1. Investeringsärende befintligt bestånd, 909271 – Stomkomplettering plan 14, Marconigatan 15-21, daterad 2025-01-21

Expedieras

1. Förvaltnings AB Framtiden

Ärendet

Styrelsen föreslår besluta om projekt 909271 – Stomkomplettering plan 14, Marconigatan 15-21, enligt förslag.

Beskrivning av ärendet

Projektet beskrivs mer i detalj i bilaga 1.

Tidigare styrelsebeslut är fattade av Framtidens styrelse 2025-02-05 för Renovering, konvertering och påbyggnad för framtida nya lägenheter, Marconigatan 15-21

Bolagets bedömning

Bolagets bedömning är att projektet bidrar i hög grad till koncernens mål.

Datum: 2026-01-21

Underskrift

Namnförtydligande

.....

Ylva Morén

VD

Bostads AB Poseidon

.....

Markus Svedberg

Chef Fastighetsutveckling

Bostads AB Poseidon

Investeringsärende befintligt bestånd

Bostad AB Poseidon, distrikt Väster

909271 – Stomkomplettering plan 14, Marconigatan 15-21



Bild 1. Marconigatan 15-21

Projektsammanfattning

Objektsinformation	
Fastighetsbeteckning	JÄRNBROTT 142:5
Adress	Marconigatan 15-21
Antal bostäder som omfattas	11 st
Antal lokaler som omfattas	0 st
Areainformation	
BOA (kvm)	503 kvm
LOA (kvm)	0 kvm
BTA (kvm)	503 kvm
Ekonomi (inkl. moms)	
Total Projektkostnad netto (kr)	
Total Projektkostnad netto (kr/(BOA+LOA))	
Genomsnittlig bostadshyra före investering (kr/kvm BOA, år)	0 kr/kvm
Genomsnittlig bostadshyra efter investering (kr/kvm BOA, år)	

Bakgrund, syfte och mål

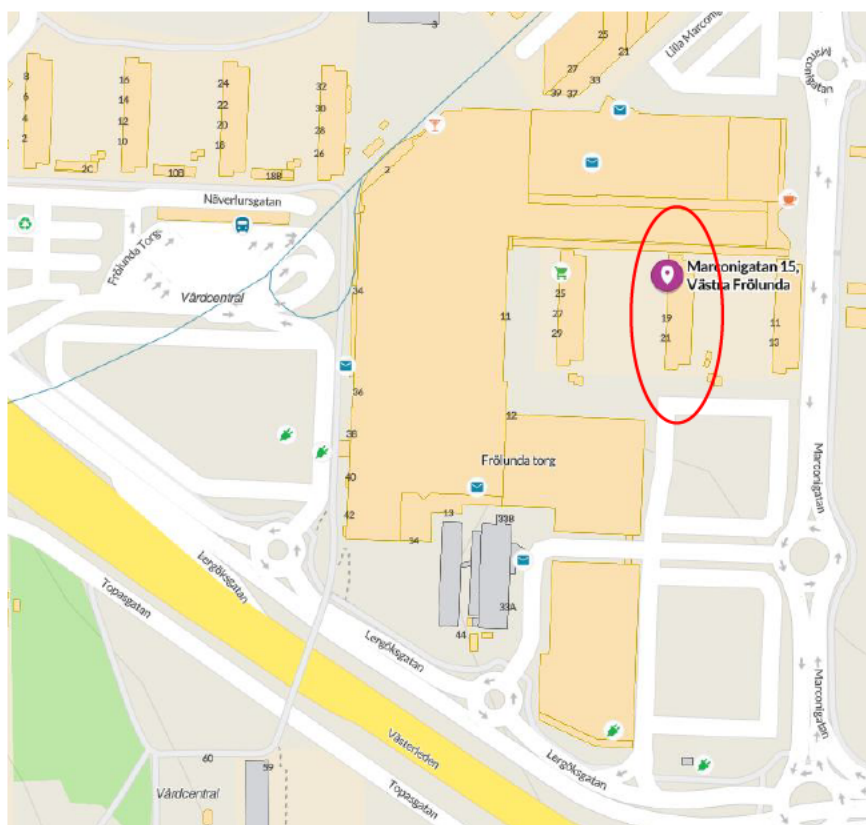


Bild 2. Fastighetens placering i Västra Frölunda, vid Frölunda torg.

Marconigatan 15-21 i Västra Frölunda är ett av totalt sju flervåningshus på Marconigatan och Növerlursgatan som byggdes i mitten av 1960-talet som en del av miljonprogrammet. Huset består av 13 våningsplan inklusive källare med totalt 98 lägenheter och två lokaler, ett gruppboende som står tomt och en zoo-butik. Enligt befintlig detaljplan finns även möjlighet att bygga på en våning vilket har utförts på tre av fyra hus på Növerlursgatan.

Huset är i nästintill ursprungligt skick och är i stort behov av renovering då livslängden för flertalet installationer har passerats vilket tas upp i tidigare investeringsärende för projektet som godkändes av Framtidens styrelse den 5 februari 2025.

I det tidigare investeringsärendet beskrivs det att det finns möjlighet enligt befintlig detaljplan att bygga på en våning på huset och inreda med 11 lägenheter. Det visade sig vid framtagandet av investeringsärendet att det var svårt nå en acceptabel nominell långsiktig avkastning och direktavkastning för denna påbyggnad inklusive lägenheter. Dock var det nödvändigt att bygga på huset för att tillskapa sadeltak och utvändigt avvattningsutrymme för ventilationsanläggning samt att det får ett likadant utseende som husen på Növerlursgatan. Stomkompletteringen för de 11 lägenheterna avvaktades med på grund av att den försämrade nominell långsiktiga avkastning och direktavkastningen på den totala projektkonomin. Men eftersom det beslutades att påbyggnaden skulle utföras fanns det möjlighet att utföra stomkompletteringen för de 11 lägenheterna vid senare tillfälle.

Tidigare åtgärder

För fastigheten finns ett tidigare av Framtidens styrelse godkänt investeringsärende från 5 februari 2025 för ROT-renovering som även innefattar påbyggnation av plan 14 exklusive stomkomplettering. Upphandling av entreprenaden är i slutskedet men entreprenad-arbetena har ännu ej påbörjats. Stomkomplettering av plan 14 ingår som option i pågående upphandling.

Projektbeskrivning

Planerat projekt

Eftersom det i befintlig detaljplan för fastigheten finns möjlighet att bygga på en våning avser detta projekt stomkomplettering av plan 14 för tillskapande av 11 nya lägenheter. Stomkomplettering planeras att genomföras genom avrop av option inom samma entreprenad som ROT-renoveringen och påbyggnationen. Detta i syfte att samordna genomförandet för att uppnå produktions- och kostnadseffektivitet men också för att se om det går att nå acceptabla avkastningsnivåer. Då upphandling av entreprenaden är i slutskedet och anbud har inkommit både för huvudprojektet (ROT-renoveringen och påbyggnationen) men också för optionen för stomkompletteringen, visar det sig nu att stomkompletteringen når en acceptabel nominell långsiktig avkastning och direktavkastning.

Utformningen av de nya lägenheterna utförs likt tidigare genomförda projekt på Näverlursgatan 2-8, 10-16 samt 18-24. Det bidrar till en sammanhållen arkitektonisk och funktionell helhet i området samt kostnadseffektivitet.

De planerade lägenheterna fördelas på 1 och 2 rum och kök, med varierande storlekar. Detta för att möta efterfrågan på mindre lägenheter i området då befintliga hus på Marconi- och Näverlursgatan har få mindre lägenheter. Därav bedöms vakansrisken som liten då det finns få små lägenheter i området. Fördelningen av de nya lägenheterna är enligt nedan tabell.

Typ/storlek	Storlek lgh (kvm)	Antal
1 RoK	40	5
2 RoK	48	1
2 RoK	51	2
2 RoK	53	2
2 RoK	61	1

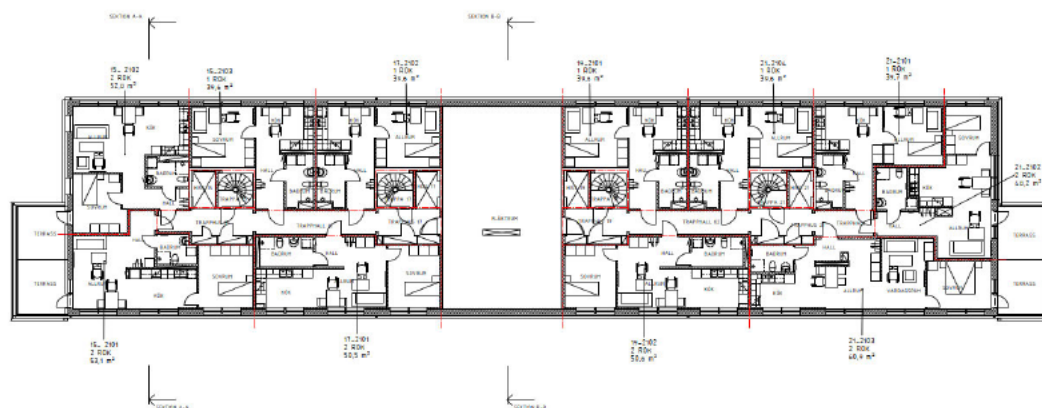


Bild 3. Planlösningsförslag plan 14

Åtgärder utan hyresjustering

Då det är nya lägenheter som tillskapas sätts nya presumtionshyror.

Åtgärder med hyresjustering

Då det är nya lägenheter som tillskapas sätts nya presumtionshyror.

Social hållbarhet

Social hänsyn i upphandling

Projektet kommer arbeta i enlighet med Framtiden koncernens mål att främja sysselsättningsgraden för personer som står långt från arbetsmarknaden, med målet att ge personer möjligheter att närma sig arbetsmarknaden och bli självförsörjande genom arbete samt att främja den sociala integrationen. Projektet upphandlas därför med rekommendation om social hänsyn.

Dialog och inflytande

De åtgärder som genomförs inom ROT-renoveringen och påbyggnationen är inte förenliga med kvarboende hyresgäster, vilket innebär att fastigheten kommer att vara tomställd under byggtiden. Befintliga hyresgäster är därför evakuerade till andra lägenheter under entreprenaden.

Stomkompletteringen av plan 14 planeras att genomföras under samma byggtid och entreprenad som övriga arbeten i ROT-renoveringen och påbyggnationen. Mot bakgrund att fastigheten är tomställd under denna tid bedöms inte någon särskild dialog kopplad till genomförandet av detta investeringsärende vara aktuell. Samordningen med ROT-renoveringen och påbyggnationen innebär att hyresgäster slipper buller och störningar vid ett senare tillfälle.

Ekologisk hållbarhet

Projektet bidrar till att uppfylla koncernens miljömål om reducerad klimatpåverkan i enlighet med Framtidenkoncernens strategi för minskad klimatpåverkan i byggprojekt 2025–2030. För projekt som byggstartas under 2026 är målnivån att reducera koldioxidpåverkan med ■■■ jämfört med motsvarande åtgärd utförd 2020. Energiförbrukningen ska för nyproducerade bostäder enligt Framtidenkoncernens plan för energieffektivisering 2024–2030 uppgå till som mest ■■■/kvm .

Vid genomförandet används produkter och material med god teknisk livslängd och dokumenterade miljö- och hälsoegenskaper enligt Byggvarubedömningen. Val av material, produkter och metoder sker med fokus på resurseffektivitet, minskat behov av framtida åtgärder samt låg miljöpåverkan över livscykeln.

Projektet bedöms sammantaget bidra till en förbättrad ekologisk hållbarhet utan att medföra några betydande negativa miljökonsekvenser.

Återbruk

Möjlighet till återbruk utreds i samband med projektets planering och genomförande. Bedömning av lämpliga produkter sker i dialog med förvaltning och upphandlad entreprenör, utifrån tekniska, ekonomiska och kvalitetsmässiga förutsättningar.

Energianvändning

Tillskapande av lägenheter på plan 14 bedöms inte i sig medföra någon väsentlig förändring av fastighetens energianvändning. Projektet genomförs inom ramen för ROT-

renoveringen och påbyggnationen, där övergripande åtgärder för energieffektivisering hanteras samlat. Dock bedöms påbyggnaden med denna stomkomplettering som nyproduktion och kommer därför uppgå till som mest [REDACTED]/kvm.

Inom detta investeringsärende installeras mätare för individuell mätning och debitering (IMD) för varmvatten i de tillkommande lägenheterna. Snålspolande toaletter och blandare med låg vattenförbrukning installeras i samtliga lägenheter. I allmänna utrymmen installeras energieffektiv led-belysning.

Klimatpåverkan

Klimatpåverkan ska minskas jämfört med liknande projekt från 2020 dock kommer klimatberäkning ske tillsammans med tidigare investeringsärende för ROT-renovering och påbyggnation. Därför redovisas inte klimatberäkning i detta investeringsärende men kan kompletteras med i efterhand om så efterfrågas. Påbyggnaden med denna stomkomplettering har som ambition att reducera koldioxidpåverkan med [REDACTED] jämfört med motsvarande åtgärd utförd 2020 detta genom bättre materialval och återbruk.

Solceller

Förutsättningar för solcellsanläggning på taket hanteras inom ramen för ROT-renoveringen och påbyggnationen. Montering av solceller ingår därför inte i detta investeringsärende men förbereds för i projektet för ROT-renovering och påbyggnation.

Ekonomi

Produktionskostnad, lönsamhetsbedömning och värdering är gjorda enligt gällande modeller. I produktionskostnaden ingår samtliga kostnader i projektet, såsom entreprenadkostnad, byggherrekostnad, mervärdesskatt m.m. Kostnadsläge november 2025.

Projektkostnad

Total projektkostnad uppgår till [REDACTED] inklusive moms. Kostnadsläge november 2025.

- Varav investering [REDACTED] inklusive moms
- Varav underhåll 0 kr inklusive moms

Projektkostnaden motsvarar [REDACTED]/kvm BOA.

Kostnadspåverkande faktorer

Hanteras i projektet för ROT-renoveringen och påbyggnationen.

Hyresförhandlingar

Hyresförhandling ska genomföras med Hyresgästföreningen. De preliminära hyresnivåerna som ligger till grund för kalkylen baseras på de aktuella bruksvärdesnivåerna som råder i området för lägenheter med liknande standard.

Hyresnivå

Den genomsnittliga hyresnivån för tillkommande lägenheter är beräknad till [REDACTED]/kvm och år, 2025 års nivå.

I den nya hyran ingår inte varmvatten som debiteras hyresgästen separat.

Hyresexempel

Typ/storlek	BOA (kvm)	Hyra (kr/mån)
1 RoK	40	██████
2 RoK	53	██████
2 RoK	61	██████

Jämförelsehyra

Typ/storlek	BOA (kvm)	Hyra (kr/mån)
2 RoK	55	██████

Jämförelsehyran baseras på tidigare utförda påbyggda lägenheter på Näverlursgatan samt de nivåerna för konverteringar i tidigare ärende för projektet (ROT-renovering och påbyggnation).

Lönsamhetsbedömning

Åtgärderna har lönsamhetsberäknats i enlighet med Framtidens modell för lönsamhetsbedömning. Investeringen ger i bolagets perspektiv en långsiktig nominell årlig avkastning på ██████

Direktavkastning och marknadsvärde

Efter investeringen beräknas fastigheten ha ett marknadsvärde enligt koncernens värderingsmodell på ██████. Marknadens direktavkastningskrav för nyproduktion uppgår 4,50 % och direktavkastningen i projektet motsvarar ██████

	Före investering	Efter Investering
Bokfört värde	██████	██████
Marknadsvärde enligt Framtidens	██████	██████
Övervärde	██████	██████

Avtal och tidigare beslut

Inga tidigare beslut är fattad för aktuellt projekt.

Upphandling och tidplan

Upphandling av entreprenad för ROT-renoveringen och påbyggnationen är i slutskedet. Förfrågningsunderlag för tillskapande av lägenheter på plan 14 är framtaget och utgör en optionsdel i ROT-renoveringen och påbyggnationens upphandling. Avrop av optionsdelen planeras ske efter avslutad upphandling och tecknat avtal om detta investeringsärende godkänns.

Entreprenadarbetena är planerade att påbörjas under kvartal 2 2026 och vara färdigställd vid årsskiftet 2027/2028

Risk- och känslighetsanalys

I aktuellt marknadsläge är konjunkturen en klar risk som har identifierats. Materialpriser som stiger och svårbedömd materialtillgång på marknaden. Logistikproblematik i och med krig i närområdet kan innebära försenade materielleveranser. Trots att trenden med minskande räntekostnader och inflation är positiv ger det i dagsläget ingen större förändring av kostnadsläget då entreprenadindex för ombyggnationer fortsatt ökar. Detta ger en risk att projektets uppskattade kostnader inte överensstämmer och ökar mer än

normalt. Dock bör minskande räntekostnader och inflation ge en positiv effekt på lite längre sikt som kan ge en positiv effekt för projekt beroende på hur snabbt marknaden anpassar sig.

Den rådande situationen skapar risk för konkurser i alla led, vilket ytterligare kan förvärra den ekonomiska stabiliteten. Dock ger även konjunkturen möjligheter då fler entreprenörer konkurrerar i upphandlingarna kan det ge lägre pris i anbudet.

Risken för vakanser efter genomfört projekt ses som liten då det i området finns få små lägenheter och de planerade lägenheterna fördelas på 1 och 2 rum och kök, med varierande storlekar.

Avstämning mot 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	