

Tjänsteutlåtande beslut
Styrelsehandling nr 14
Mötesdatum 2026-02-04
Ärendenummer 2026–00030

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

Investering i befintligt bestånd, Renovering klimatskal Bredfjällsgatan 26-46, Bostadsbolaget

Förslag till beslut

Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden:

Bostadsbolagets investeringsärende i befintligt bestånd, *Renovering klimatskal Bredfjällsgatan 26–46* godkänns, i enlighet med bilaga.

Sammanfattning

Styrelsen för Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag har i enlighet med koncernens riktlinje för projekt och investeringar hemställt aktuellt ärende, *Renovering klimatskal Bredfjällsgatan 26-46*, till styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden för godkännande.

Det aktuella projektet avser renovering av fasader och balkonger för två byggnader belägna på Bredfjällsgatan 26-34 och 36–46 i Hammarkullen till en kostnad motsvarande [REDACTED] inklusive mervärdesskatt. Det aktuella ärendet är en del i en omfattande förändring med målet att förflytta området från polisens lista över utsatta områden. Byggnaderna är nr. fyra och fem av totalt nio flerbostadshus med 8–10 våningar. Området är uppfört 1969. Beståndet förvärvades av Bostadsbolaget 2016 och har sedan förvärvet haft ett stort behov av upprustning. Behovet i området (hela Bredfjällsgatan) består bland annat av stamrenovering och reparation av badrum, renovering av fasader, fönster och balkonger, åtgärder av tak, renovering av entrépartier, avfallshantering och utemiljöåtgärder. En tidig kostnadsbedömning visar på en kostnadsnivå för de samlade åtgärderna om [REDACTED]. Med föreliggande ärende och tidigare beslut är cirka [REDACTED] [REDACTED] intecknade. Åtgärderna är inte hyrespåverkande. Nedskrivning uppgår till [REDACTED] efter åtgärd.

Bolagets bedömning är att då åtgärderna inte har en hyrespåverkan betyder det att lönsamhet och direktavkastning uppgår till låga nivåer. Projektet leder till ett nedskrivningsbehov. Åtgärden bedöms gå i linje med koncernens strategi för utvecklingsområden och har betydelse för att lyckas nå målet om att förflytta Hammarkullen från polisens lista. Bolagets bedömning är att projektet bör genomföras.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Det är två byggnader som ska åtgärdas, hus E och hus F. Lagfaren ägare för Hus E är Bredfjäll kommanditibolag och lagfaren ägare för Hus F är Bostadsbolaget. Kostnaden för hus E uppgår till [REDACTED] och [REDACTED] för hus F. Det gör att projektets totala

produktionskostnad uppgår till ■■■■■ mnkr inklusive mervärdesskatt vilket motsvarar ■■■■■ (BOA).

Hjällbo 35:6 (Hus E) Bredfjäll Kommanditbolag	Före	Efter investering
Bokfört värde	■■■■■	■■■■■
Marknadsvärde enligt Framtidens värderingsmodell	■■■■■	■■■■■
Nedskrivningsbehov	■■■■■	■■■■■

Hjällbo 35:7 (Hus F) Bostadsbolaget	Före	Efter investering
Bokfört värde	■■■■■ ■■	■■■■■
Marknadsvärde enligt Framtidens värderingsmodell	■■■■■	■■■■■
Nedskrivningsbehov	■■■■■	■■■■■

Den långsiktiga nominella lönsamheten uppgår till ■■■■■ för hus E och ■■■■■ för hus F. Sammantaget uppgår lönsamheten till ■■■■■. Direktavkastningen för hus E motsvarar ■■■■■ och ■■■■■ för Hus F vilket ska jämföras med marknadens direktavkastning om 5,00 %. Sammantaget uppgår direktavkastningen till ■■■■■.

Nuvarande hyresnivå är ■■■■■/kvm. Åtgärderna som ska genomföras är rena underhållsåtgärder och ger ingen hyrespåverkan vilket förklarar den låga avkastningen.

Alternativkostnaden för investeringen är att hantera området genom löpande åtgärder, det medför att fasadernas utseende blir oförändrat (inklusive förstärkningsplattor på fasaden). Kostnad för löpande åtgärder uppskattas till ca ■■■■■ per år. Skillnaden i kostnad mellan de båda byggnaderna ■■■■■ beror på att de är olika stora där Bredfjällsgatan 26-46 har en längre fasad.

Bolagets bedömning är att projektet som helhet har en låg lönsamhet och direktavkastning som följd av att åtgärderna är utan hyrespåverkan. Åtgärderna leder till ett nedskrivningsbehov motsvarande ■■■■■. Den ackumulerade nedskrivningen för Bredfjällsgatan inklusive föreliggande ärende uppgår till cirka ■■■■■.

Bedömning ur ekologisk dimension

Åtgärderna bedöms till viss del bidra till att Framtidenkoncernens miljömål nås. Material som kommer användas är företrädesvis betong och fog.

Bedömning ur social dimension

Social hänsyn kommer tillämpas i upphandlingen av projektet. Det aktuella ärendet är en del i en omfattande förändring med målet att förflytta området Hammarkullen från polisens lista över utsatta områden. Åtgärden bedöms gå i linje med koncernens strategi för utvecklingsområden och har betydelse för att lyckas nå målet om att förflytta Hammarkullen från polisens lista.

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

Bostadsbolaget.

Bilagor som ingår i beslutsunderlaget

Styrelsehandling Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag 26-02-06 *Renovering klimatskal Bredfjällsgatan 26-46.*

Beskrivning av ärendet

Bostadsbolaget planerar att genomföra renovering av fasader och balkonger av två byggnader belägna på Bredfjällsgatan 26–34 och 36–46 till en kostnad om [REDACTED] inklusive mervärdesskatt. Byggnaderna är två av totalt nio flerbostadshus med 8–10 våningar. Tidigare har beslut motsvarande fattats för de tre byggnaderna i den södra delen av området. Området är uppfört 1969. Beståndet förvärvades av Bostadsbolaget 2016 och har stort behov av upprustning. Behovet i området (Bredfjällsgatan) består bland annat av stamrenovering och reparation av badrum, renovering av fasader fönster och balkonger, åtgärder av tak, renovering av entrépartier, avfallshantering och utemiljöåtgärder. En tidig kostnadsbedömning visar på en kostnadsnivå för de samlade åtgärderna om [REDACTED]. Med föreliggande ärende och tidigare beslut är cirka [REDACTED] intecknade. Det aktuella ärendet är en del i en omfattande förändring med målet att förflytta området från polisens lista över utsatta områden.

De beskrivna åtgärderna har förgåtts av tekniska utredningar som visar att behov av åtgärder finns. Åtgärderna i föreliggande ärende består av renovering av originalfasaden genom att betongskador lagas. Fog mellan fasadelement byts ut för att förhindra fuktinträngning. Fasaden i sin helhet impregneras för att minimera fortsatt karbonatisering (nedbrytningsprocess av betong vilken kan leda till korrosion av armeringsjärn och betongskador som följd). Därefter putsas fasaderna som förstärkning mot yttre påverkan. De indragna balkongplattorna rivs och ersätts med nya, inklusive nya balkongfronter. Då området ingår i kulturmiljöprogrammet *Moderna Göteborg Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse del III* har fasadernas uttryck bearbetats tillsammans med stadsbyggnadsförvaltningens antikvarie för att hitta en acceptabel gestaltning. Bygglov har erhållits för beskrivna fasadåtgärder.

Ur kulturmiljöprogrammet för Göteborgs Stad, del III utbyggnadsperioden 1955-1975

Området (Hammarkullen) ingår som en del i *Moderna Göteborg Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse del III*. Syftet med programmet är att belysa karaktären, det typiska och unika från en tid då nästan två tredjedelar av Göteborgs bebyggelse tillkom. Konkret utpekas byggnader, byggnadsdelar och miljöer med kulturmiljövärden. Programmet tar varken ställning till stadsdelarnas behov av utveckling eller reglerar om obebyggda delar av fastigheter kan förtätas. Huruvida enskilda fastigheter eller områden bör bevaras framgår inte heller av programmet. Något förstärkt bevarandeskydd föreslås inte. För medtagna objekt innebär det inte med automatik att förändringar och tillbyggnader förhindras. Sådana beslut sker vid detaljplanering och bygglov. Motiveringen för Bredfjällsgatan i programmet lyder: Bredfjällsgatan utmärker sig, i jämförelse med liknande områden genom sin rika utemiljö. Bebyggelsen är tidstypiskt monumental och dess anpassning till de böljande topografiska formerna och den omgivande grönskan är en arkitektonisk kvalitet. Ursprunglig fasadkaraktär är bevarad.

Tidigare åtgärder

Sedan Bostadsbolaget förvärvade beståndet har badrummen renoverats löpande, cirka [REDACTED] av badrummen är åtgärdade.

Fönsterbyte på Bredfjällsgatan 50 – 66 påbörjades under hösten 2024. Nya fönster monteras i fasaden mot norr. Fönster i fasad mot söder renoveras. Fönsterbyte Bredfjällsgatan 26 – 46 slutfördes under kvartal 4 2025.

Relining och badrumsrenovering av Bredfjällsgatan 26-28.

Tidigare beslut i Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden

2024-03-24 Relining Bredfjällsgatan 2-66, [REDACTED]

2025-05-14 Renovering klimatskal Bredfjällsgatan 50-60, [REDACTED]

2025-05-14 Renovering klimatskal Bredfjällsgatan 62-66, [REDACTED]

Bolagets bedömning

Bolagets bedömning är att då åtgärderna inte har en hyrespåverkan betyder det att lönsamhet och direktavkastning uppgår till låga nivåer. Bruksvärdesnivån kan behöva justeras när området över tid utvecklas. Projektet leder till ett nedskrivningsbehov. Åtgärden bedöms gå i linje med koncernens strategi för utvecklingsområden och har betydelse för att lyckas nå målet om att förflytta Hammarkullen från polisens lista. Bolagets bedömning är att projektet bör genomföras.

Datum

Underskrift

Namnförtydligande

.....

Terje Johansson
VD Koncernchef

.....

Magnus Envall
tf Strategichef

Tjänsteutlåtande

Styrelsehandling nr

Utfärdat 2026-01-11

Ärendenummer «Diariennr»

Handläggare

Camilla Hallquist

Telefon: 031- 731 50 15

E-post: camilla.hallquist@bostadsbolaget.se»

Investeringsärende befintligt bestånd Renovering av klimatskal Bredfjällsgatan 26–46 i Hammarkullen

Förslag till beslut

I styrelsen för Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag:

1. Investering i projektet renovering av klimatskal Bredfjällsgatan 26-46, i enlighet med bilaga, 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 renovering av klimatskalet på fastigheterna Hjällbo 35:6 och Hjällbo 35:7, belägna på Bredfjällsgatan 26–46 i Hammarkullen. Byggnaderna uppfördes under slutet av 1960-talet och klimatskalet är i stort behov av upprustning. Åtgärderna omfattar renovering av fasader och balkonger samt komplettering med trygghetsskapande fasadbelysning.

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 december 2025. Total projektkostnad uppgår till [REDACTED] inklusive moms. Projektkostnaden motsvarar [REDACTED]/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] för Hjällbo 35:6 (Hus E) och [REDACTED] för Hjällbo 35:7 (Hus F). Med beaktande av andelen av fastigheten som åtgärdas och den motsvarande andelen av driftnettot som kan användas för underhåll, så uppgår lönsamheten till [REDACTED] för Hjällbo 35:6 (Hus E) och [REDACTED] för Hjällbo 35:7 (Hus F).

Då åtgärden inte betraktas som standardhöjande kommer hyresnivån att förbli oförändrad. Den genomsnittliga hyresnivån för befintliga lägenheter är således, både före och efter investeringen, [REDACTED]/m² och år.

Prövning av det nya bokförda värdet mot marknadsvärdet visar på ett sammantaget nedskrivningsbehov om [REDACTED]

Bedömning ur ekologisk dimension

Projektet bidrar till förbättrad energieffektivitet genom tätning av klimatskalets fogar och renovering av fasader, vilket förväntas minska värmeförluster och förbättra inomhusklimatet.

Projektet följer Framtidenkoncernens miljömål och krav ställs på materialval, avfallshantering och energianvändning genom Byggvarubedömningen samt tillämpning av gemensamma miljökrav för entreprenader. Återbruk av material är inte aktuellt då befintliga material har nått sin tekniska livslängd.

Bedömning ur social dimension

Projektet genomförs med kvarboende och med etablerade processer för dialog och information till hyresgästerna.

Social hänsyn kommer att tillämpas i upphandlingen av projektet.

Bilaga som ingår i beslutsunderlaget

1. Investeringsärende – Renovering klimatskal Bredfjällsgatan 26–46, Hammarkullen

Beskrivning av ärendet

Styrelsen föreslås tillstyrka förslaget till investering i projektet Renovering av klimatskal, Bredfjällsgatan 26-46, Hammarkullen i enlighet med bilaga samt hemställa om att styrelsen i Förvaltnings AB Framtiden godkänner investeringen.

De aktuella husen är belägna på Bredfjällsgatan i Hammarkullen och uppfördes under slutet av 1960-talet och klimatskalet är i stort behov av renovering.

Fastigheterna ingår i ett område som omfattas av Göteborgs Stads bevarandeprogram Moderna Göteborg, vilket ställer krav på varsamhet i utformning och genomförande. Arbetet med fasadernas utformning har därför skett i nära samverkan med antikvarisk expertis samt Stadsbyggnadsförvaltningen, och bygglov har beviljats för åtgärderna.

Bolagets bedömning

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

Upprustningen av klimatskalen är ett led i utvecklingen av Hammarkullen och en del i arbetet med att förflytta området från polisen lista över särskilt utsatta områden. Fasaden är i behov av upprustning. Genom renovering och underhåll värdesäkrar vi våra fastigheter och bidrar till nöjda hyresgäster. Underhåll och renovering är också ett kraftfullt verktyg för områdesutveckling och prioriteras för att lyfta våra utvecklingsområden. Åtgärder genomförs också för att förhindra skador (nedfallande betong) och säkerställa funktionen inom fastigheterna. Åtgärderna går i linje med koncernens underhållstrategi där valet av åtgärder kopplas till de nödvändiga behoven av upprustning för att säkerställa byggnadernas tekniska livslängd samt bidra till ett attraktivt område.

Namn	Thorbjörn Hammerth
Titel	tf VD

Investeringsärende befintligt bestånd

**Göteborgs stads bostadsaktiebolag samt
Fastighetsbolaget Bredfjäll kommanditbolag**

Renovering klimatskal Bredfjällsgatan 26 – 46, Hammarkullen



Projektsammanfattning

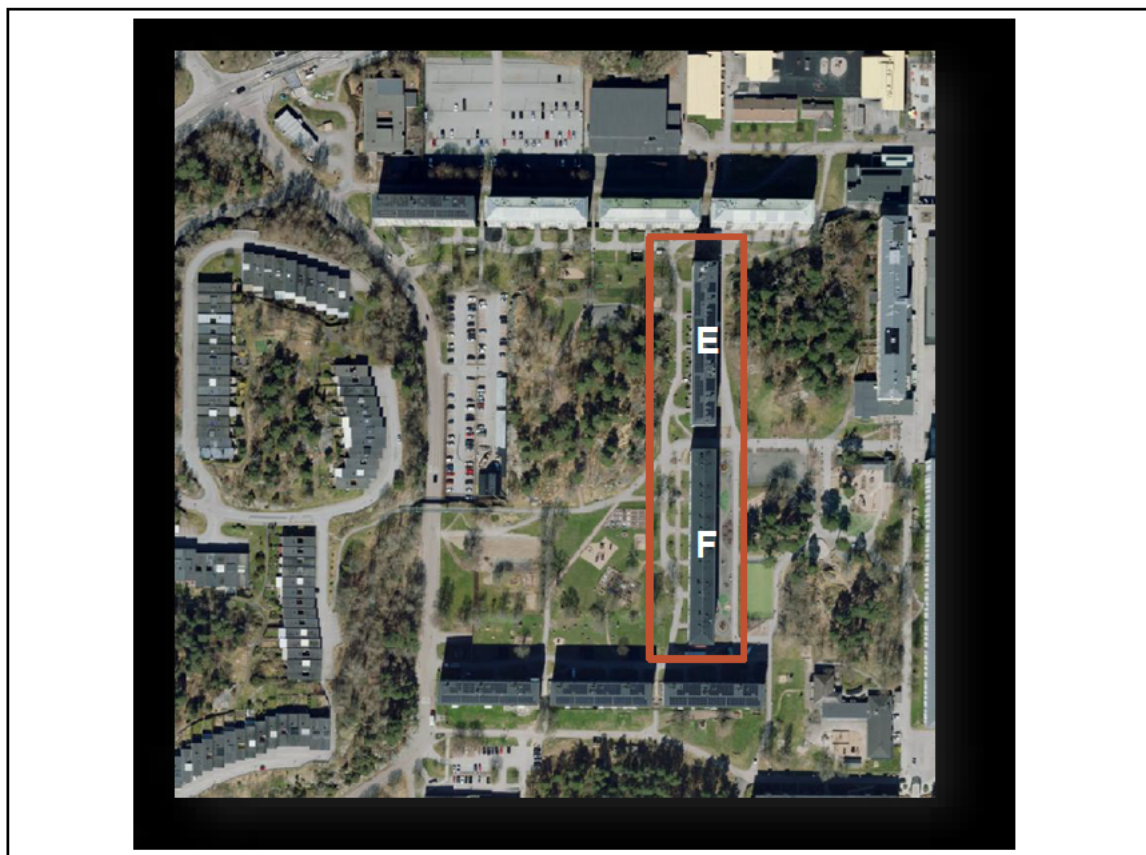
Objektsinformation	
Fastighetsbeteckning	Hjällbo 35:6 och Hjällbo 35:7
Adress	Bredfjällsgatan 26-46
Antal bostäder som omfattas	266 st
Antal lokaler som omfattas	4 st
Areainformation	
BOA (kvm)	18 537 kvm
LOA (kvm)	174 kvm
BTA (kvm)	
Ekonomi (inkl. moms)	
Total Projektkostnad netto (kr)	██████████ r
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

Bredfjällsgatan, vilken ligger i Hammarkullen, står inför en omfattande förändring med mål att förflytta området från polisens lista för utsatta områden. Förflyttningen kopplas till både fysiska och sociala insatser varav denna handling avser del av de fysiska åtgärderna kopplade till Bredfjällsgatan 26–46.

Investeringsärendet avser, som en del av underhållsåtgärderna på Bredfjällsgatan, renovering av fasaderna på adresserna 26–46. Åtgärden omfattar förbättring av klimatskalet, inklusive fasader och balkonger. Syftet är att åtgärda konstaterade brister och skador på byggnadernas fasader.

Den genomförda tekniska utredningen visar att fasaderna, vilka är i originalutförande, uppvisar omfattande behov av renovering.



Arbetet med fasadernas utformning och renoveringsmöjligheter har genomförts i samarbete med både antikvarie anlitad av bolaget samt antikvarie från Stadsbyggnadsförvaltningen. Då området ingår i bevarandeprogrammet "Moderna Göteborg" har antikvarie säkerställt att de planerade åtgärderna bevarar byggnadernas karaktäristiska estetik och arkitektoniska värden. Bygglov har beviljats för aktuell åtgärd avseende fasad.



Balkongpelare Bredfjällsgatan

Förslaget till åtgärd har föregåtts av flera utredningar, där bland annat utbyggnad av balkonger, inbyggnad av balkonger, inglasning av balkonger samt alternativa utföranden av balkongfronter har utretts. Samtliga förslag har dock avslagits på grund av områdets bevarandekrav. Även möjligheter till andra utföranden av alternativa fasadmaterier såsom olika typer av skrivmaterial har även dessa utförande avslagits utifrån antikvariskt perspektiv. För inglasning av balkonger har bygglov ansökts om. Frågan har bordlagts hos Stadsbyggnadsnämnden ett flertal gånger och har ännu inte hanterats.



Befintlig fasad inklusive förstärkning av fasadelement

Alternativ till den föreslagna åtgärden är att hantera området genom akuta underhållsåtgärder (hantera löst sittande betong samt efterföljande betonglagning). Denna åtgärd medför att fasadernas utseende förblir oförändrat (inklusive förstärkningsplattor på fasaden) samt åtgärder genom löpande underhåll. Denna åtgärd uppskattas till [REDACTED] per år och byggnad, beroende på omfattningen av de akuta åtgärderna. På sikt är akut underhåll den mest kostsamma åtgärden och rekommenderas inte, då byggnaderna är i stort behov av renovering.



Ny fasad

Tidigare åtgärder

Ett flertal åtgärder har genomförts i området, framför allt kopplat till trygghetsskapande insatser i form av nya lås och låssystem, nya förrådsväggar, ny belysning med mera. Sedan övertagandet av byggnaderna från D. Carnegie AB har ett pilotprojekt gällande badrumsupprustning genomförts i två trapphus (ca 50 lgh) på Bredfjällsgatan 26-28 samt reling av samtliga avloppsstammar utförts. Löpande renovering av badrum har genomförts vid akuta skador. Cirka [REDACTED] av badrummen har renoverats, både av tidigare ägare och löpande av bolaget.

Under 2025 påbörjades arbetet med fönsterrenovering och fönsterbyte på Bredfjällsgatan 26–46. Projektet slutfördes under fjärde kvartalet 2025. Byggnaderna har nu försetts med nya fönster och fönsterdörrar vid balkonger. Övriga fönster har renoverats där detta bedömdes möjligt och mer kostnadseffektivt än ett fullständigt byte.

Entréerna har byggts om och förbättrats. Entrépartierna har flyttats ut till fasadliv och utformats för att skapa en tryggare och mer välkomnande entrémiljö. Nya skärmtak med integrerad belysning har monterats, och samtliga entréer har utrustats med passersystem samt automatiska dörröppnare, funktioner som inte tidigare funnits. Åtgärderna bidrar till ökad tillgänglighet, säkerhet och komfort för de boende. Arbetet med nya entréer påbörjades under 2025 och slutfördes under tredje kvartalet 2025.

Projektbeskrivning

Planerat projekt

Det planerade projektet på Bredfjällsgatan 26–46 omfattar renovering av fasader och balkonger av två byggnader (hus E och F).

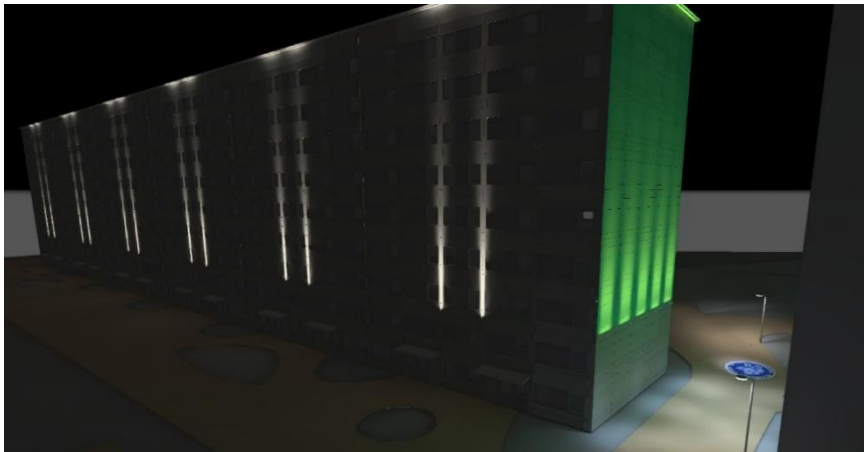
Betongskador i fasad kommer att lagas. Fogar mellan fasadelement kommer att bytas ut för att förbättra skyddet mot fuktinträngning. Vidare kommer fasaden i sin helhet att impregneras för att förhindra vidare karbonatisering*). Därefter putsas fasaden för att förstärka klimatskalet.

Samtliga indragna balkonger kommer att rivas och ersättas med nya balkonger/balkongfronter. I samband med fasadrenoveringen kommer även uteplatserna på första våning att renoveras.

Fasader kommer att belysas samt installation av ny balkongbelysning att genomföras.

Projektet kommer att delas i två entreprenader (en entreprenad per hus) vilka planeras löpa parallellt.

**) Karbonatisering: när koldioxid från luften reagerar med betong och gör att armeringsjärnen börjar korrodera.*



Ny fasadbelysning hus E

Åtgärder utan hyresjustering

Renovering av klimatskal är av kollektiv karaktär och är inte valbar för hyresgäst. Åtgärden är inte hyrespåverkande och medför inte någon hyreshöjning.

Åtgärder med hyresjustering

Den föreslagna åtgärden medför ingen hyreshöjning. För det fall inglasning av balkonger blir aktuellt (godkänd av stadsbyggnadsförvaltningen och stadsbyggsnämnden) hanteras denna åtgärd i separat projekt. Godkännande behöver inhämtas av samtliga hyresgäster före åtgärd i detta fall.

Social hållbarhet

Social hänsyn i upphandling

Social hänsyn kommer att tillämpas i upphandlingen av detta projekt.

Dialog och inflytande

Bolagets 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.

Projektet genomförs med kvarboende.

Tillval

Tillval är inte aktuellt i detta projekt.

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.

Återbruk

I projektet är återanvändning av material inte aktuell då ingående material som betong och fog har nått sin tekniska livslängd.

Energianvändning

Före renovering har byggnaderna en energiförbrukning på cirka [REDACTED]/m² och år. Genom att täta klimatskalets fogar i samband med fasadputsning förbättras inomhusklimatet, vilket i sin tur minskar uppvärmningsbehovet. Den exakta omfattningen av minskningen går dock inte att beräkna, eftersom graden av otätheter före åtgärd inte kan fastställas.

Klimatpåverkan

Under entreprenadens genomförande krävs 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

Aktuella byggnader har försetts med solceller i tidigare projekt.

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

Ej aktuellt att hantera i aktuellt projekt. Fönster har hanterats i tidigare separat projekt.

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 kalkyler utförda i december månad år 2025. I projektkostnaden ingår entreprenadkostnad, projektering, bygglösning och övriga byggherrekostnader.

Total projektkostnad uppgår till [REDACTED] inklusive moms

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

Projektkostnaden motsvarar [REDACTED]/kvm BOA/LOA.

Kostnadspåverkande faktorer

Projektet förutsätter kvarboende. För i det fall evakuering i större omfattning blir aktuell kan kostnaden öka. Likväl kan omvärldsfaktorer vilka i dagsläget inte är kända komma att påverka. Vid upphandling av entreprenad finns alltid risk för överprövning vilket kan leda till tidsförskjutning av genomförandet samt medföra kostnadsökningar.

Hyresförhandlingar

Hyresförhandling föreligger inte då aktuella åtgärden ej betraktas som standardhöjande åtgärd.

Hyresnivå

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

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

I hyran ingår inte varmvatten och kallvatten vilken debiteras hyresgästen separat.

Lönsamhetsbedömning

Åtgärderna har lönsamhetsberäknats i enlighet med Framtidens modell för lönsamhetsbedömning. Investeringen ger i bolagets perspektiv en långsiktig nominell årlig avkastning på [REDACTED] för Hjällbo 35:6 (Hus E) och [REDACTED] för Hjällbo 35:7 (Hus F). Med beaktande av andelen av fastigheten som åtgärdas och den motsvarande andelen av driftnettot som kan användas för underhåll, så uppgår lönsamheten till [REDACTED] för Hjällbo 35:6 (Hus E) och [REDACTED] för Hjällbo 35:7 (Hus F).

Direktavkastning och marknadsvärde

Efter investeringen beräknas fastigheten Hjällbo 35:6 (Hus E) ha ett marknadsvärde enligt koncernens värderingsmodell på [REDACTED], och Hjällbo 35:7 (Hus F) på [REDACTED] med hänsyn till marknadens direktavkastningskrav på 5,0 %. Direktavkastningen i projektet motsvarar [REDACTED] för Hjällbo 35:6 (Hus E) och [REDACTED] för Hjällbo 35:7 (Hus F).

Hjällbo 35:6 (Hus E) Bredfjäll Kommanditbolag	Före investering	Efter investering
Bokfört värde	[REDACTED]	[REDACTED]
Marknadsvärde enligt Framtidens värderingsmodell	[REDACTED]	[REDACTED]
Nedskrivningsbehov	[REDACTED]	[REDACTED]

Hjällbo 35:7 (Hus F) Bostadsbolaget	Före investering	Efter investering
Bokfört värde	[REDACTED]	[REDACTED]
Marknadsvärde enligt Framtidens värderingsmodell	[REDACTED]	[REDACTED]
Nedskrivningsbehov	[REDACTED]	[REDACTED]

Således medför projektet ett nedskrivningsbehov på [REDACTED]

Avtal och tidigare beslut

Inga avtal eller tidigare beslut är fattade gällande förevarande investeringsförslag.

Upphandling och tidplan

Tid för upphandling planeras till Q2-Q3 2026.

Produktionen beräknas starta under Q3/Q4 år 2026. Produktionstiden beräknas till cirka nio månader vilket ger ett färdigställande under år 2027.

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	-	-
Dialog förs med hyresgästerna	X	
Olika Tillvalsnivåer erbjuds	-	-
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 bruksvårdshyra tas ut	-	-
Projektet uppfyller klimatkravet om halverade utsläpp för projekt som byggstartas efter 2025		X