

Tjänsteutlåtande beslut
Styrelsehandling nr 15
Mötesdatum 2026-02-04
Ärendenummer FAB 2026-00031

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

Investering i befintligt bestånd, Renovering klimatskal Hammarhus, Bostadsbolaget

Förslag till beslut

Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden:

Bostadsbolagets investeringsärende i befintligt bestånd, *Renovering klimatskal Hammarhus* 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 Hammarhus* till styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden för godkännande.

Bostadsbolaget planerar att genomföra renovering av klimatskal på Hammarhus som är beläget på Hammarkulletorget 62 A-B till en kostnad motsvarande [REDACTED] inklusive mervärdesskatt. Projektet är en ingående delmängd av *Inriktningsbeslut för Hammarkulletorget Befintligt bestånd och nyproduktion*.

Åtgärder består av renovering av fasad, balkonger åt väster samt tak. Fasaden tilläggsisoleras. Fönster som vetter åt väster byts ut, övriga fönster renoveras och förses med brandglas i förekommande fall. Ny takbeläggning utförs, inklusive komplettering av taksäkerhet.

Bolagets bedömning är att projektet till viss del bidrar att uppfylla koncernens underhållsstrategi, främst ur energieffektiviseringsperspektivet. Lönsamheten är negativ och direktavkastningen är låg jämfört med marknadens direktavkastningskrav. Bolagets bedömning är att projektet bidrar till koncernens strategi för torg i utvecklingsområden och går i linje med inriktningsbeslutet för Hammarkulletorget. Åtgärderna bedöms skapa förutsättningar att positivt bidra till områdets förflyttning på Polisens lista över utsatta områden vilket gör att projektet bör genomföras.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Projektets totala produktionskostnad uppgår till [REDACTED] inklusive mervärdesskatt vilket motsvarar [REDACTED]/kvm. Det bokförda värdet uppgår till [REDACTED] innan åtgärd och [REDACTED] efter åtgärd. Marknadsvärdet är [REDACTED] mnkr innan åtgärd och uppgår till [REDACTED] efter åtgärd vilket leder till ett nedskrivningsbehov motsvarande [REDACTED] vid genomförande av projektet. Befintliga hyresnivåer påverkas inte av åtgärderna.

Den långsiktiga nominella lönsamheten uppgår till [REDACTED] att jämföra med koncernens krav om [REDACTED] Direktavkastningen uppgår till [REDACTED] att jämföra med marknadens krav

om 8,04 %. Projektet som helhet uppnår inte positiv lönsamhet och har en låg direktavkastning. Efter åtgärd föreligger ett relativt stort nedskrivningsbehov.

Bedömning ur ekologisk dimension

Projektet bidrar till viss del till att uppfylla koncernens underhållsstrategi, främst kopplat till energieffektivisering. Tilläggsisoleringen kalkyleras att ge en energibesparing om cirka [REDACTED]. Energiåtgärderna är klimatberäknade och ger en positiv klimatnytta motsvarande [REDACTED] Co2e/kvm A-temp. Vidare byts fönster på fasad mot väster till nya medan övriga renoveras vilket är i linje med underhållsstrategin.

Bedömning ur social dimension

Genomförs projektet är bedömningen att de föreslagna åtgärderna, framför allt fasadåtgärderna, kommer bidra till att intrycket av torgmiljön förbättras och det kan skapa förutsättningar för ökad attraktivitet för området och därmed bidra till områdets positiva förflyttning på Polisens lista över utsatta områden. Åtgärderna följer koncernens strategi för torg i utvecklingsområden som är en bilaga till strategin för utvecklingsområden.

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

Bilaga som ingår i beslutsunderlaget

Styrelsehandling Göteborgs stads bostadsaktiebolag 2026-02-06 Renovering klimatskal
Hammarhus

Beskrivning av ärendet

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

Bostadsbolaget planerar att genomföra renovering av klimatskal på Hammarhus som är beläget på Hammarkulletorget 62 A-B till en kostnad motsvarande [REDACTED] inklusive mervärdesskatt. Projektet är en ingående delmängd av *Inriktningsbeslut för Hammarkulletorget Befintligt bestånd och nyproduktion* som godkändes av Framtidens styrelse 2025-06-10. Syftet med inriktningsbeslutet var att beskriva de åtgärder som planeras för att bidra till att förflytta Hammarkullen från Polisens lista över utsatta områden. Hammarhus är en byggnad som tidigare delvis innehållit bland annat ett äldreboende som i dagsläget är vakant. Lokalanpassning pågår för att etablera en vårdcentral och familjecentral på bottenvåningen. Projektet bedöms följa koncernens strategi för torg i utvecklingsområden.

Åtgärderna består av renovering av fasad, balkonger åt väster samt tak. En ny fasad byggs upp genom att ett tegelsystem monteras på ett bärverkssystem. Fasaden tilläggsisoleras. Fönster som vetter åt väster byts ut, övriga fönster renoveras och förses med brandglas i förekommande fall. Ny takbeläggning inklusive komplettering av taksäkerhet. Projektet planeras att byggstartas under kvartal två 2027 med färdigställande cirka nio månader senare. Fasadåtgärderna är avstämde med stadsbyggnadsförvaltningen. Den aktuella byggnaden är dominerande på torget. De föreslagna åtgärderna, framför allt fasadåtgärderna, kommer bidra till att intrycket av torgmiljön förbättras

Alternativet att till att genomföra åtgärderna är att åtgärda skador när de uppkommer i den dagliga förvaltningen som akut avhjälpande underhåll. Bostadsbolaget bedömer att dessa kostnader kan uppgå till [REDACTED] per år.

Tidigare beslut

2025-06-10 i styrelsen för Förvaltnings AB *Framtiden Inriktningsbeslut för Hammarkulletorget Befintligt bestånd och nyproduktion*.

Bolagets bedömning

Projektet bidrar till viss del till att uppfylla koncernens underhållsstrategi, främst ur energieffektiviseringsperspektivet. Lönsamheten är negativ och direktavkastningen är låg jämfört med marknadens direktavkastningskrav. Projektet leder till ett nedskrivningsbehov Bolagets bedömning är åtgärderna bidrar till koncernens strategi för torg i utvecklingsområden och går i linje med inriktningsbeslutet för Hammarkulletorget. De bedöms också skapa förutsättningar att positivt bidra till områdets förflyttning på Polisens lista över utsatta områden vilket gör att projektet bör genomföras.

I samband med eventuella beslut som avser de invändiga åtgärderna bör en samlad inriktning för innehållet i fastigheten som helhet finnas och kunna redovisas.

Underskrift

.....

.....

Namnförtydligande

Terje Johansson
VD Koncernchef

Magnus Envall
tf Strategichef

Tjänsteutlåtande

Styrelsehandling nr

Utfärdat 2026-01-12

Ärendenummer «Diariern»

Handläggare

Camilla Hallquist

Telefon: 031-731 50 15

E-post: camilla.hallquist@bostadsbolaget.se

Investeringsärende befintligt bestånd Renovering klimatskal "Hammarhus", Hammarkulletorget 62 A-B, Hammarkullen

Förslag till beslut

I styrelsen för Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag:

1. Investering i projektet renovering av klimatskal "Hammarhus", Hammarkulletorget 62 A-B, 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 fastigheten Hjällbo 37:40, "Hammarhus", belägen på Hammarkulletorget 62A-B.

I maj respektive juni 2025 fattades inriktningsbeslut i Göteborgs Stads bostadsaktiebolags styrelse och Förvaltnings AB Framtidens styrelse gällande utvecklingen av Hammarkulletorget, inklusive nyproduktion under perioden 2025–2035. Det aktuella ärendet omfattar upprustning av fasader, fönster, tak och balkonger. Åtgärderna är ett led i utvecklingen av Hammarkulletorget och svarar mot detta uppdrag.

Insatserna syftar till att säkerställa byggnadens tekniska livslängd och bidra till ett attraktivt och tryggt område. Åtgärder genomförs också för att förhindra skador (nedfallande betong) och säkerställa funktionen inom fastigheten.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Projektkostnad, lönsamhetsbedömning och värdering är gjorda enligt gällande modeller. I projektkostnaden ingår samtliga kostnader, såsom entreprenadkostnad, byggherrekostnad, mervärdesskatt med mera.

Projektkostnaden är baserad på kalkyl utförd i november 2025. Total projektkostnad uppgår till [REDACTED] inklusive moms, varav hela summan aktiveras. Projektkostnaden motsvarar [REDACTED]/kvm LOA/BOA

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].

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

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 Byggvarubedömningen.

Bedömning ur social dimension

Social hänsyn kommer att tillämpas i upphandlingen av detta projekt.

Bilagor som ingår i beslutsunderlaget

1. Investeringsärende befintligt bestånd Hammarhus 2025-12-15
2. Inriktningsbeslut Hammarkulletorget Befintligt bestånd samt nyproduktion

Beskrivning av ärendet

Styrelsen föreslås tillstyrka förslaget till investering i projektet Renovering klimatskal "Hammarhus", Hammarkulletorget 62 A-B, Hammarkullen i enlighet med bilaga 1 samt hemställan om att styrelsen i Förvaltnings AB Framtiden godkänner investeringen.

Bolagets bedömning

Den 1 januari 2021 förvärvade bolaget fastigheten Hjällbo 37:40 (Hammarkullens torg) av koncernens systerbolag Förvaltnings AB Göteborgs Lokaler. Syftet med förvärvet var att utveckla Hammarkullens centrum och skapa en trygg och fungerande mötesplats för de boende i området.

I maj respektive juni år 2025 togs ett inriktningsbeslut i Göteborgs stads bostadsaktiebolags styrelse respektive Förvaltnings AB Framtidens styrelse gällande utvecklingen av Hammarkulletorget inklusive nyproduktion år 2025-2035. Beslut togs att ”Styrelsen beslutar att vd får i uppdrag att arbeta vidare enligt föreslagen inriktning gällande Hammarkulletorget för att vidare ta fram investeringsbeslut för renovering och utveckling”.

Upprustningen av klimatskalet är ett led i utvecklingen av Hammarkulletorget och en del i arbetet med att förflytta området från polisen lista över särskilt utsatta områden. Fasaden är i stort 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.

Hantering av fasaden är även en grundförutsättning för att i framtiden kunna uppföra bostäder i Hammarhus då både brand- och energikrav som ställs för de planerade bostäderna i Hammarhus omhändertags i och med renovering av fasad och fönster.

Det aktuella ärendet ligger i linje med inriktningsbeslutet för Hammarkulletorget samt åtgärderna följer koncernens underhållsstrategi, där val av insatser baseras på faktiska behov för att säkerställa byggnadernas tekniska livslängd och bidra till ett attraktivt och tryggt område.

Namn Thorbjörn Hammerth

Titel tf VD

Investeringsärende befintligt bestånd

Göteborgs stads bostadsaktiebolag

Renovering klimatskal "Hammarhus", Hammarkulletorget 62 A-B, Hammarkullen



Projektsammanfattning

Objektsinformation	
Fastighetsbeteckning	Hjällbo 37:40
Adress	Hammarkulletorget 62 A-B
Antal bostäder som omfattas	9 st
Antal lokaler som omfattas	19 st
Areainformation	
BOA (kvm)	225 kvm
LOA (kvm)	12 769 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)	██████████
Genomsnittlig lokalhyra före investering (kr/kvm LOA, år)	██████████
Genomsnittlig lokalhyra efter investering (kr/kvm LOA, år)	██████████

Bakgrund, syfte och mål

Den 1 januari 2021 förvärvade bolaget fastigheten Hjällbo 37:40 (Hammarkullens torg) av koncerners systerbolag Förvaltnings AB Göteborgs Lokaler i syfte att utveckla Hammarkullens centrum och skapa en fungerande och trygg plats för de boende i området. Centrumområdet består av "Hammarhus", torgytan, Centrumhuset och Hammarkullebadet. Hammarkullebadet ägs sedan december år 2024 av Göteborgs stad.

I maj respektive juni år 2025 togs ett inriktningsbeslut i Göteborgs stads bostadsaktiebolags styrelse respektive Förvaltnings AB Framtidens styrelse gällande utvecklingen av Hammarkulletorget inklusive nyproduktion år 2025-2035. Beslut togs att "Styrelsen beslutar att vd får i uppdrag att arbeta vidare enligt föreslagen inriktning gällande Hammarkulletorget för att vidare ta fram investeringsbeslut för renovering och utveckling".

Aktuellt ärende avser upprustning av klimatskal Hammarhus vilket är ett led i utvecklingen av Hammarkulletorget och svarar mot det uppdrag som gavs i maj respektive juni 2025.

Hammarhus är en del av centrumområdet i Hammarkullen och kan enligt befintlig detaljplan användas för bostad, service och kontor. Byggnaden står nu inför en omfattande renovering av klimatskalet.

Fastighetens exteriör spelar en viktig roll i att attrahera hyresgäster. Det föreslagna projektet skapar en tryggare, mer attraktiv och robust miljö i Hammarkullen centrum. Investeringen möter både ett upprustningsbehov och ökar torgets attraktivitet, samtidigt som den stödjer framtida stadsutveckling och nyproduktion. Åtgärderna ligger i linje med beslut i Bostadsbolagets och Framtidens styrelser och bidrar till ett långsiktigt trygghetsarbete med målet att området ska lämna polisens lista över särskilt utsatta områden.



Tidigare åtgärder

I huvudsak har löpande underhållsåtgärder genomförts framför allt kopplat till tätningar av fasadelementen. Även viss betongreparation samt mindre åtgärder av fasad och tak har genomförts.

Projektbeskrivning

Planerat projekt

Projektet omfattar Hammarkulletorget 62 A–B och syftar till att förbättra fastighetens funktionalitet, energieffektivitet och estetiska uttryck. Arbetet innefattar renovering av fasad, balkonger och tak. En ny fasad byggs upp genom att ett yttre tegelsystem monteras på ett bärverkssystem, samtidigt som fasaden tilläggsisolerar för att höja energieffektiviteten. Denna lösning ger byggnaden ett modernt och hållbart klimatskydd samt ett uppdaterat arkitektoniskt uttryck. Hanteringen av fasaden är även en grundförutsättning för att i framtiden kunna uppföra bostäder i Hammarhus då både brand- och energikrav som ställs för de planerade bostäderna i Hammarhus omhändertags i och med renovering av fasad och fönster.

För framdrift pågår ett separat projekt i Hammarhus gatuplan där nya entréer samt glaspartier skapas för att stärka torgets identitet och uttryck. Detta projekt ingår inte i det aktuella ärendet, dock samordnas insatserna för att skapa en helhet. Projektet ”Nya entréer Hammarhus” beräknas färdigställas i augusti 2026.

För att öka tryggheten och skapa en välkomnande atmosfär installeras även ny belysning, både på Hammarhus fasad och vid entréer. Belysningen utformas för att ge ett varmt och inbjudande sken vilket bidrar till ökad trivsel och trygghet för boende och besökare. Tillsammans med övriga åtgärder ger detta entrévåningen ett modernare intryck och förbättrar upplevelsen av hela byggnaden.

Balkongerna renoveras och fönster mot väster byts ut. Övriga fönster ses över och kompletteras med brandglas för att möta dagens krav gällande brandspridning mellan våningsplanen. minska risken för brandspridning. Taket genomgår en översyn och renoveras vilket innefattar bland annat ny takbeläggning samt komplettering av taksäkerhet.

Samtliga insatser samverkar för att skapa en mer energieffektiv, trygg och estetiskt tilltalande byggnad som möter dagens krav och ger området ett lyft.

Hanteringen av fasaden är även en grundförutsättning för att i framtiden kunna uppföra bostäder i Hammarhus då både brand- och energikrav som ställs för de planerade bostäderna i Hammarhus omhändertags i och med renovering av fasad och fönster.

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

Åtgärder utan hyresjustering

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

Åtgärder med hyresjustering

De föreslagna åtgärderna medför ingen hyresjustering.

Social hållbarhet

Social hänsyn i upphandling

Social hänsyn kommer att tillämpas i upphandlingen av detta projekt.

Dialog och inflytande

Bostadsbolaget har en välfungerande hyresgästprocess som inkluderar både information och möten. Genom förvaltningen, ombyggnadssamordnare och kommunikatör säkerställs att berörda verksamheter i och kring torget kontinuerligt får relevant information om projektet.

Projektet planeras att genomföras utan att hyresgäster/verksamheter behöver evakueras.

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/återbruk av material inte aktuellt då det material som byts ut (fönster åt väster) nått sin tekniska livslängd och inte möjliga att renovera eller återanvända.

Energianvändning

Före åtgärd har byggnaden energiförbrukning om [REDACTED]/kvm/år. Vid montering av fasad med tilläggsisolering samt byte av fönster beräknas åtgärden minska energianvändningen med [REDACTED]/kvm/år vilket bedöms ge en besparing om ca [REDACTED]/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.

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.

Ur ett livscykelperspektiv ger åtgärden en klimatnyttig energieffektivisering där ingående materials effekt ger en högre klimatnytta om [REDACTED] Co2e/kvm A-temp.

Solceller

Installation av solceller hanteras inom ett separat projekt. Den takyta som är aktuell för installation är byggnadens lågdelsyta som vetter mot söder. Övriga takytor är inte lämpliga för solcellsinstallation, då befintliga, och kommande tekniska installationer upptar ytan i sådan omfattning att ytterligare installationer inte är möjliga.

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

Fönster belägna i väst byts ut till nya fönster. Fönster i övriga väderstreck renoveras samt kompletteras med brandklassat glas.

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 november 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] BOA/LOA.

Kostnadspåverkande faktorer

Faktorer som påverkar den totala ekonomin är i stort utvecklingen av entreprenadkostnader och då i huvudsak kostnader kopplat till materialprisökningar, samt bristande underhåll av huset.

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.

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

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

Lönsamhetsbedömning

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

Direktavkastning och marknadsvärde

Efter investeringen beräknas fastigheten ha ett marknadsvärde enligt koncernens värderingsmodell på [REDACTED] med hänsyn till marknadens direktavkastningskrav på 8,04 %. Direktavkastningen i projektet motsvarar [REDACTED]

	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

I maj respektive juni år 2025 togs ett inriktningsbeslut i Göteborgs stads bostadsaktieföretags styrelse respektive Förvaltnings AB Framtidens styrelse gällande utvecklingen av Hammarkulletorget inklusive nyproduktion år 2025-2035. Beslut togs att "Styrelsen beslutar att vd får i uppdrag att arbeta vidare enligt föreslagen inriktning gällande Hammarkulletorget för att vidare ta fram investeringsbeslut för renovering och utveckling".

Upphandling och tidplan

Tid för upphandling planeras till Q3-Q4 2026.

Produktionen beräknas starta under Q2 år 2027. Produktionstiden beräknas till cirka nio månader vilket ger ett färdigställande under år 2028.

Risk- och känslighetsanalys

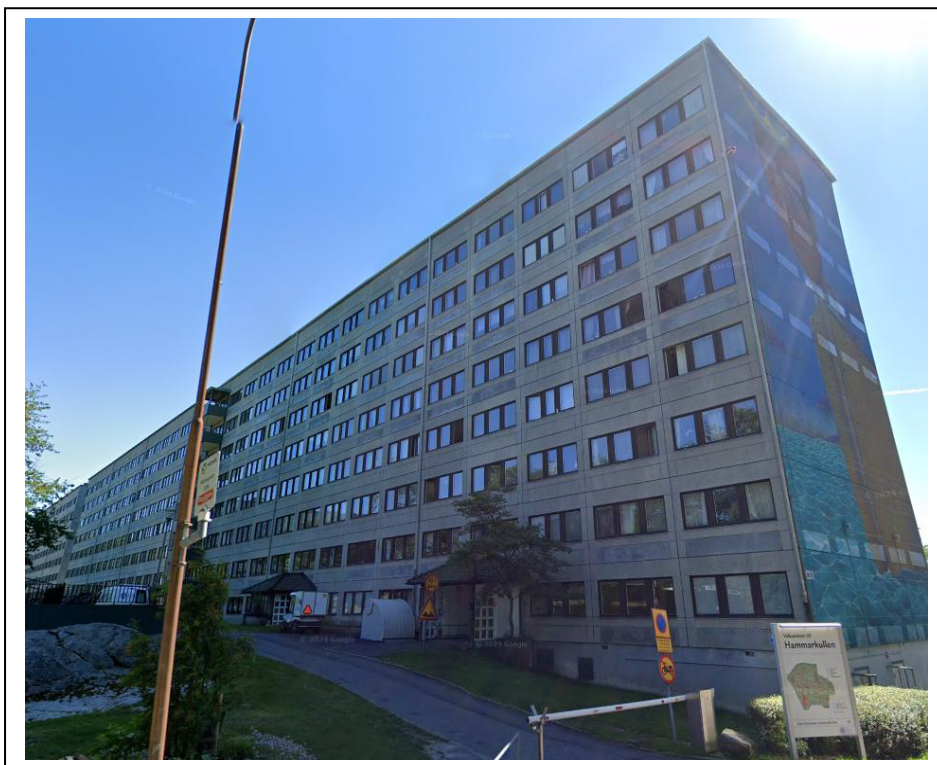
Risker så som överprövning av upphandlingar är svåra att förutspå. Vid en överprövning kan färdigställandetiden påverkas.

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 bruksvärdeshyra tas ut	-	-
Projektet uppfyller klimatkravet om halverade utsläpp för projekt som byggstartas efter 2025		X

Inriktningsbeslut Hammarkulletorget Befintligt bestånd samt nyproduktion

Upprustning av Hammarkulletorget inklusive nyproduktion
Fastighetsbolaget Bostadsbolaget i Göteborg



Fastighet: Hjällbo 37:40

Adress: Hammarkulletorget

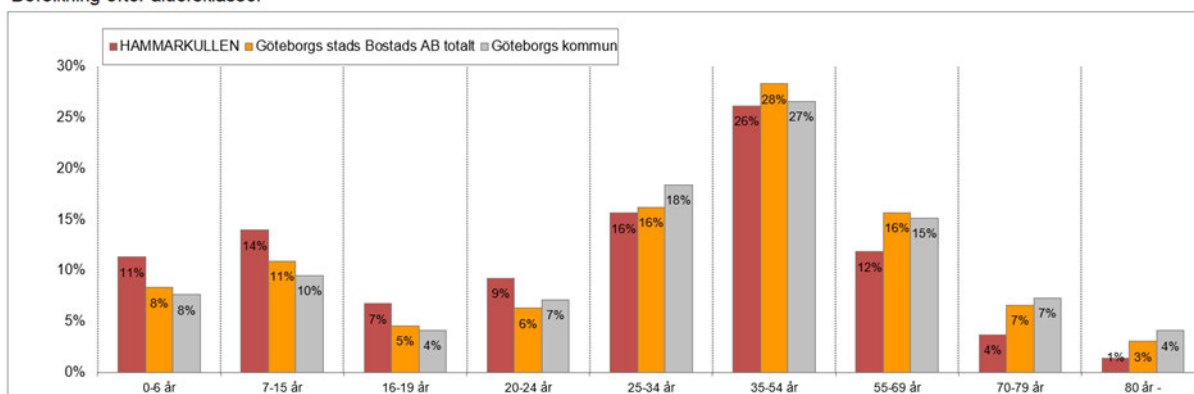
Total yta: 10 793 kvm BOA/LOA

Bakgrund, syfte och mål

Hammarkullen är en stadsdel i nordöstra Göteborg med cirka 9 000 invånare och området byggdes som en del av miljonprogrammet. Bostadsbolaget äger och förvaltar ca 2 000 lägenheter i området fördelat över adresserna Hammarkulletorget, Bredfjällsgatan, Sandeslätt och Gropens gård. I området finns ett aktivt lokalsamhälle med ett brett förenings- och kulturliv, bland annat bibliotek, simhall, Folkets hus och folkhögskola.

Området är ett av Bostadsbolagets utvecklingsområden och klassas som ett särskilt utsatt område på Polisens lista över särskilt utsatta områden. Befolkningsmässigt bor det fler barn och ungdomar samt färre vuxna äldre än 55 år jämfört med resten av staden, vilket innebär bland annat fler familjer med behov av större lägenheter än i övriga områden (framgår av diagrammet nedan).

Befolkning efter åldersklasser



Rörelse av människor på en plats skapar trygghet och i Hammarkullen har därför Hammarkulletorget och Hammarhus specifikt, en central funktion. Hammarhus har idag en hög vakansgrad vilket förvaltningen under flera år försökt åtgärda med att få in nya hyresgäster.

Hammarhus är ett stort hus med många våningar och i behov av omfattande renovering. För att stämna av intresset för studentlägenheter i området gjordes delar av ett våningsplan, som tidigare varit lägenheter för äldreboende, om till nio studentlägenheter. Intresset för dessa har dock varit svalt. För närvarande finns det hyresavtal med en vårdcentral, och förhandlingar pågår med en familjecentral som ska flytta in på första våningsplanet i Hammarhus. Dessa verksamheter bidrar till ökad aktivitet i området. Ett nytt områdeskontor planeras också att etableras i byggnaden, tillsammans med andra verksamheter och eventuellt bostäder. För att öka attraktiviteten på torget och för byggnaden kommer entréer och klimatskal att förbättras.

Genom ett inriktningsbeslut fångas all den förändring vilken planeras genomföras under de kommande tio åren, år 2025 – 2035. Genom att fastslå inriktning för föreslagna åtgärder ges godkännande för inriktning och ett uppskattat investeringsbehov samt en överblick av föreslagna åtgärders ekonomiska konsekvenser.

Att arbeta med inriktningsbeslut ger möjlighet till framdrift och utveckling av en fastighet vilken består av många olika delar och projekt som infaller i olika följd, tid och lönsamhetsgrad, beroende på om åtgärd klassas som underhåll eller intäktsbringande åtgärder. Ett inriktningsbeslut blir ett ramverk för helheten och ger en tydlig riktning framåt.

Med ett inriktningsbeslut kan bolaget arbeta med hyresförhandlingar och projektering/upphandling för de olika projekten parallellt. De slutliga investeringsbesluten för de ingående investeringarna sker i enlighet med Framtidenkoncernens riktlinje för projekt och investeringar. Besluten kan hanteras snabbare om de underlättas av att det finns ett inriktningsbeslut för hela fastigheten att förhålla sig till.

Då utvecklingen av torget kommer att generera ett flertal projekt över lång tid finns möjligheter att satsa extra vad gäller att erbjuda jobb i olika former för exempelvis unga som står långt ifrån arbetsmarknaden.

Torgstrategi

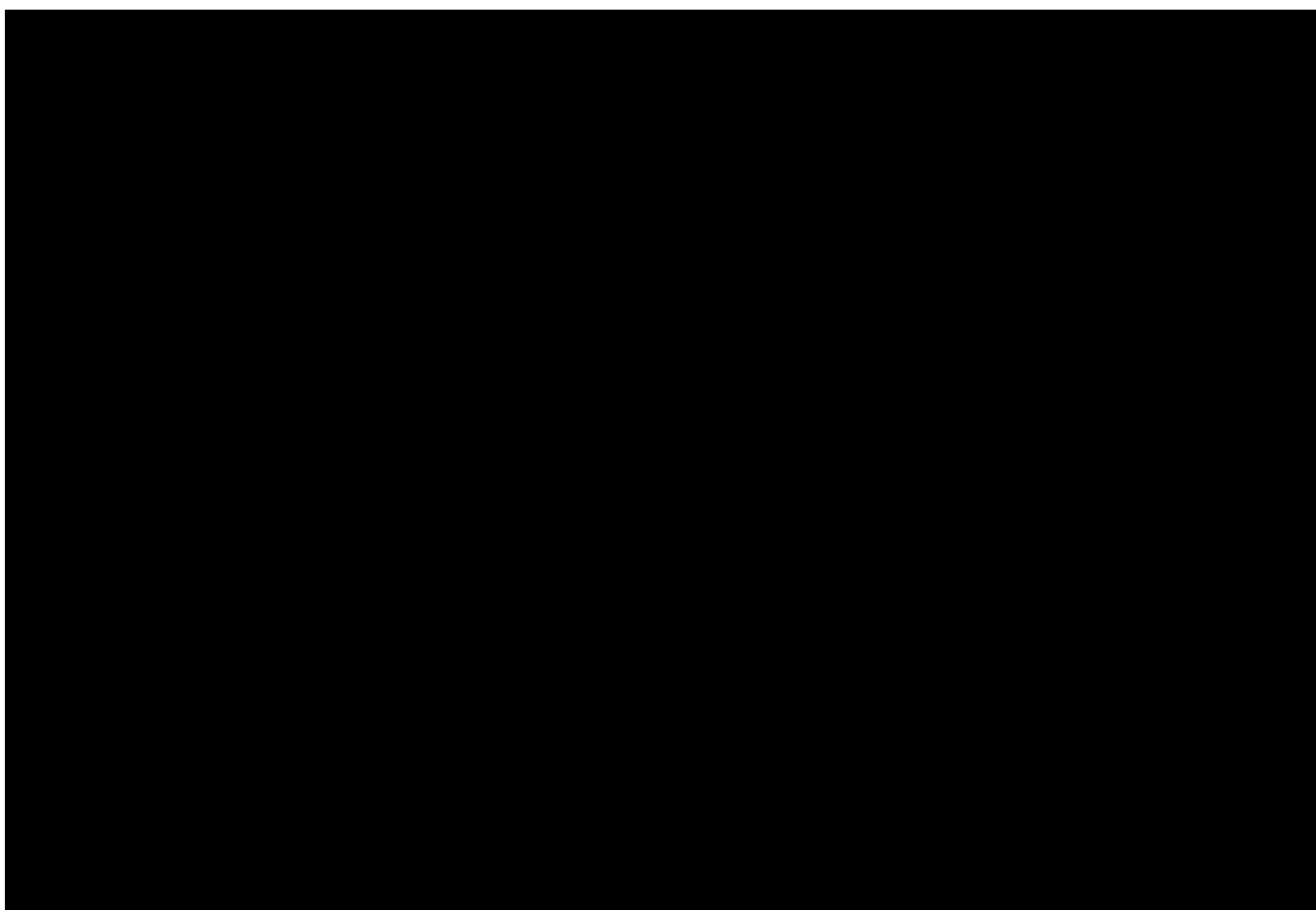
Koncernens styrelse har beslutat om en torgstrategi som omfattar sju torg inom koncernen, där Hammarkulletorget är ett av dem. Strategin bygger på en analys av vad som behöver tillföras och förändras för att skapa mer aktivitet och öka attraktiviteten i området. Hammarhus, som har en central plats på torget, är därför en viktig del av denna strategi.



Under hösten 2022 tecknades en avsiktsförklaring med Västra Götalandsregionen (VGR) för att etablera en vårdcentral och barnvårdscentral i den planerade nyproduktionen. Eftersom efterfrågan på dessa tjänster är stor i området och den planerade nyproduktionen tidigast kan medge inflyttning 2030, arbetar Bostadsbolaget för att möjliggöra en etablering i Hammarhus. Detta skulle innebära att vårdcentralen kan öppnas under år 2027.

Då Hammarhus har en central roll på Hammarkulletorget är det avgörande för framgången med torgstrategin att fokus läggs på utvecklingen av denna byggnad. Detta inriktningsbeslut omfattar de ombyggnader, renoveringar och nyproduktion som krävs för att öka torgets attraktivitet och för att fylla huset med nya hyresgäster. Genom att förbättra Hammarhus och dess omgivning kan vi skapa en mer levande och inbjudande miljö som lockar både besökare och boende, vilket i sin tur stärker hela områdets dragningskraft.

Förslag är att torgytan ska kunna korsas, överblickas och möten ska kunna uppstå. Bottenvåningarna kring torget ska därför vara öppna och aktiva och offentliga funktioner ska kunna samlas kring torget. För att möjliggöra denna utveckling planeras ett antal åtgärder under kommande tioårsperiod. Bilden nedan ger en övergripande beskrivning över de åtgärder vilka ligger närmast i tid att genomföras.



Planerade projekt

Projekt övergripande

Hammarkulletorget med byggnaderna Hammarhus samt Centrumbyggnaden innefattar en total uthyrbar yta om 10 793 kvm (LOA/BOA) [REDACTED]

Underhållsprojekt omfattar fasadrenovering för att minska skaderisken och förbättra estetiken, tak- och fönsterbyten/fönsterrenovering för långsiktig hållbarhet samt uppgradering av VVS- och elinstallationer för ökad säkerhet och funktionalitet. Föreslagna projekt för Hammarhus och Centrumbyggnad har föregåtts av ett flera olika analyser av, och dialogarbeten kring, servicebehovet i området. Det som hammarkulleborna sätter högst på prioriteringslistan är vårdcentral och barnavårdscentral och därefter en större livsmedelsbutik.

Vid torget planeras nyproduktion som ska integreras med den befintliga bebyggelsen. Det är av största vikt att både den nya och den befintliga arkitekturen samspelar harmoniskt, både funktionellt och estetiskt. Exteriören bör utformas för att skapa ett enhetligt och sammanhängande intryck som inte bara speglar modernitet utan också främjar en känsla av framåtanda och innovation. Genom att kombinera moderna material och designprinciper med den befintliga strukturen kan vi skapa en dynamisk och attraktiv miljö som tilltalar både invånare och besökare.

Hammarhus

Hammarhus kan enligt befintlig detaljplan användas för bostad, service och kontor. Planerade projekt kopplas till bland annat lokalanpassningar för att kunna bedriva bland annat vårdcentral, familjecentral och distriktskontor för bostadsbolagets personal men även anpassning till nya verksamheter.

[REDACTED]

[REDACTED]

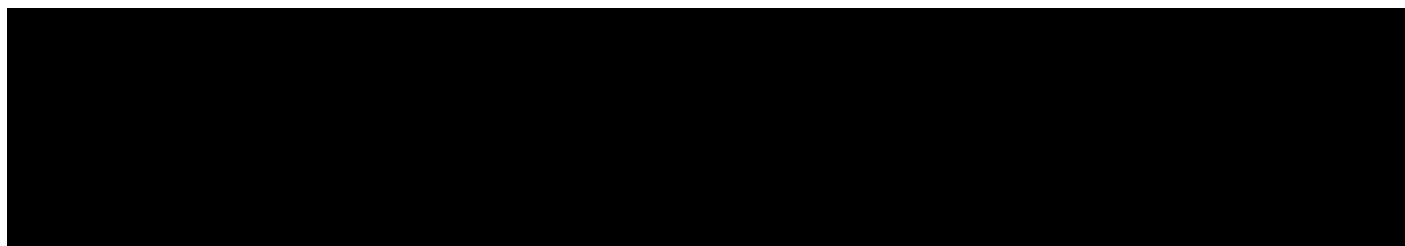
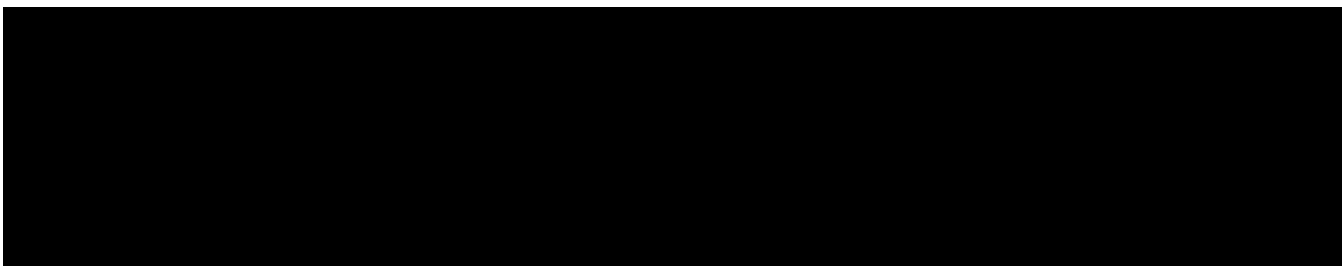
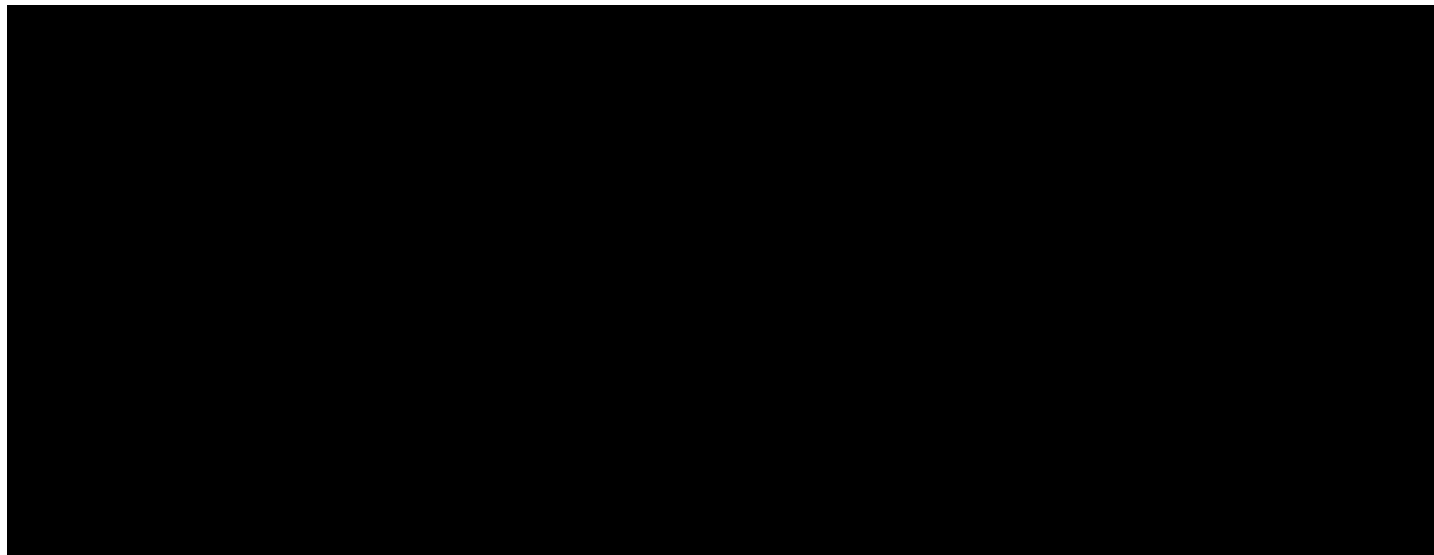
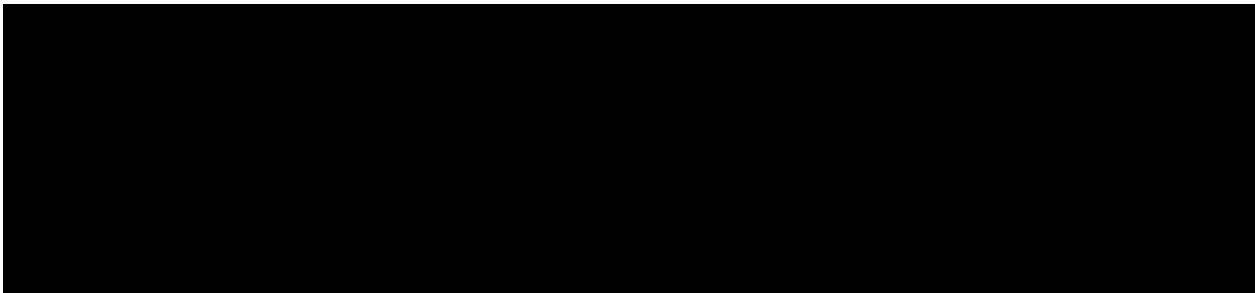
Entréer, fasad och tak

Byggnadens klimatskal är i behov av renovering av både säkerhetskäl, energiskäl och exteriört uttryck. För att hantera klimatskalet föreslås fasaden ges en ny modernare exteriör som kopplas samman med karaktären hos tillkommande nyproduktion. Möjligheter finns även att låta Hammarhus verka som en solitär i uttryck. Nytt trapphus behöver byggas för att hantera brandutrymning samt ge möjligheter för verksamheter att etablera sig i del av våningsplan. För att attrahera både kommersiella och privata hyresgäster är fastighetens exteriör avgörande. Inbjudande entréer skapar ett första intryck som lockar potentiella hyresgäster och ger en känsla av kvalitet och trygghet. Genom att investera i estetiskt tilltalande entréer och välskött yttre miljö, kan inte bara öka fastighetens värde, utan också stärka en högre beläggningsgrad och nöjdare hyresgäster.





Renovering av tak inklusive installation av solceller installeras i den omfattning som är möjlig med hänsyn tagen till övriga verksamheters påverkan. Taket tilläggisolerats vilket bidrar till en lägre energiförbrukning för byggnaden.

[REDACTED]



Ekonomi befintligt bestånd

Ett omfattande antal åtgärder planeras att genomföras under de närmaste åren, både intäktshöjande och rena underhållsprojekt. 


För att öka marknadsvärdet över tid planeras intäktshöjande åtgärder genomföras först i den mån det är möjligt. Vissa åtgärder så som exempelvis fasadåtgärder kommer att behöva genomföras primärt på grund av skaderisk samt för att höja attraktiviteten av uttrycket kopplat till torget utveckling.

Kostnadspåverkande faktorer

För att säkerställa att projektet fortskrider smidigt och effektivt är det avgörande att beslut fattas i rätt tid och inte förskjuts. Försenade beslut kan leda till ökade kostnader och förseningar, vilket påverkar både projektets budget och tidsplan. Det är även av stor vikt att projekten genomförs samordnat. Om husen (Hammarhus samt Centrumhuset) inte kan byggas om i sin helhet under en viss tid, utan arbetet behöver delas upp och genomföras i etapper, kommer kostnader för byggställningar, eventuella hyresrabatter med mera att påverka den slutliga projektkostnaden. Omvärldsfaktorer som konjunktur, finansiering, logistik och hänsyn till påverkan av/på verksamheter i och kring byggnaderna är också viktiga faktorer att beakta.

Total ekonomisk sammanställning Hammarkulletorget

Den totala kostnaden för områdesutvecklingen beräknas till cirka [REDACTED] över en tioårsperiod. Då marknadsvärdet förändras över tid och bland annat påverkas av ränteläge, attraktivitet, konjunktur med mera, är det svårt att bedöma det slutliga marknadsvärdet och därmed behovet av nedskrivningar. I dagsläget bedöms det totala nedskrivningbehovet, ombyggnad/renovering samt nyproduktion, uppgå till cirka [REDACTED].

Avtal och tidigare beslut

Beslut har tidigare fattas gällande Hammarhus (principbeslut renovering av ”Hammarhus” vid centrum i Hammarkullen, 2023-02-13) samt ombyggnad till vårdcentral och familjecentral.

Upphandling och tidplan

Tid för genomförande planeras till 2025 - 2035.