

Tjänsteutlåtande beslut
Styrelsehandling nr 9
Mötesdatum 2026-03-27
Ärendenummer 2025-00474

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

Investering i befintligt bestånd, Badrums- och klimatskalsupprustning Norra Dragspelsgatan 1-31 och Pianogatan 2-84, Västra Järnbrott, Bostadsbolaget

Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden:

1. Antecknar att Bostadsbolagets hemställt investeringsärende avseende befintligt bestånd *Badrums- och klimatskalsupprustning Norra Dragspelsgatan 1-31 och Pianogatan 2-84, Västra Järnbrott* till styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden för godkännande.
2. Ärendet återremitteras till Bostadsbolaget med uppdrag att bearbeta de utvändiga åtgärderna så de går i linje med underhållsstrategin, och om det bedöms nödvändigt inkomma med ett separat ärende för de invändiga åtgärderna.

Sammanfattning

Styrelsen för Bostadsbolaget har i enlighet med koncernens riktlinje för projekt och investeringar hemställt aktuellt ärende, *Badrums- och klimatskalsupprustning Norra Dragspelsgatan 1-31 och Pianogatan 2-84, Västra Järnbrott*, till styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden för godkännande.

På Norra Dragspelsgatan 1-31 och Pianogatan 2-84 planeras för stambyte och badrumsrenovering samt åtgärd av klimatskalet (fasad, balkonger, fönster och tak) av 400 lägenheter till en kostnad motsvarande [REDACTED]. Projektet kommer genomföras med fem invändiga och fem utvändiga etapper. Ny hyresnivå för basnivå blir [REDACTED]/kvm/år. Den långsiktiga nominella avkastningen uppgår till [REDACTED]% och direktavkastningen motsvarar [REDACTED] % att jämföra med marknadens krav om [REDACTED] %.

Projektet följer till viss del koncernens miljömål genom att återbruka delar av inredningen och genomföra en del energieffektiviseringsåtgärder. Dialog med hyresgästerna har skett tillsammans med Hyresgästföreningen. Det kommer också finnas en ombyggnadssamordnare knuten till projektet för att ha en fortsatt god dialog med hyresgästerna samt möjlighet att avbryta projektet etappvis vid behov, exempelvis vid onormal kostnadsökning eller andra oförutsedda omständigheter.

[REDACTED]
[REDACTED].

Under beredningen av föreliggande ärende gjordes ett platsbesök där Bostadsbolaget förevisade de planerade åtgärderna. Utifrån diskussionen vid platsbesöket föreslås ärendet

att återremitteras till Bostadsbolaget med uppdrag att bearbeta de utvändiga åtgärderna så de går i linje med underhållsstrategin, och om det bedöms nödvändigt inkomma med ett separat ärende för de invändiga åtgärderna.

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 [REDACTED] mnkr efter åtgärd. Hyresnivå är [REDACTED]/kvm. Bedömd hyresnivå efter åtgärd uppgår till [REDACTED] kr/kvm för basnivån. I kalkylen är hyresnivån beräknad till [REDACTED]/kvm vilket bygger på [REDACTED]. Vid maximala tillval uppgår hyresnivån till [REDACTED]/kvm. Vid basnivå blir hyresnivån för 2 rum och kök, 55 kvm [REDACTED]/månad. Hyresförhandlingen är genomförd. En bruksvärdesprövning har också genomförts. [REDACTED]

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

Projektet som helhet når inte lönsamhetskravet om [REDACTED] och har en direktavkastning som uppgår till [REDACTED] att jämföra med marknadens krav om [REDACTED]. Efter åtgärd finns ett kvarvarande övervärde för samtliga ingående fastigheter motsvarande [REDACTED].

Kalkylen för energieffektiviseringsåtgärderna visar på en nominell lönsamhet överstigande [REDACTED] med en återbetalningstid om [REDACTED] år.

Om Bostadsbolaget efter återremittering väljer att dela upp de invändiga respektive de utvändiga åtgärderna i separata investeringsärenden kan lönsamhet och direktavkastning för respektive ärende förändras.

Bedömning ur ekologisk dimension

Projektet följer koncernens miljömål och till viss del inriktningen i underhållsstrategin och strategin för minskad klimatpåverkan genom att återbruka vissa delar av inredningen samt genomföra energieffektiviseringsåtgärder. Byggnaden har i dagsläget en energiförbrukning motsvarande [REDACTED]/kvm/år. Den beräknade energiförbrukningen efter genomförd åtgärd uppgår till [REDACTED]/kvm/år.

Bolagets bedömning är att det är positivt att återbruka vissa delar av inredningen. Det konstateras att de utvändiga åtgärderna kan värderas ytterligare för att gå mer i linje med underhållsstrategin.

Bedömning ur social dimension

I enlighet med koncernens strategi för underhåll utförs projektet med en basnivå av åtgärder. Dialog med hyresgästerna har skett tillsammans med Hyresgästföreningen och det finns en ombyggnadssamordnare som ska verka för god dialog med hyresgästen under projektets gång. Det kommer finnas en möjlighet att påverka sin boendestandard och boendekostnad genom tillval. [REDACTED]

[REDACTED] Dessutom kommer social hänsyn tillämpas för att främja sysselsättningsgraden för personer som står långt ifrån arbetsmarknaden.

Bolagets bedömning är att projektet bidrar till att uppfylla den sociala dimensionen i koncernens underhållsstrategi.

Bedömning av principiell beskaffenhet

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

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

Expedieras

Bostadsbolaget

Bilaga som ingår i beslutsunderlaget

Styrelsehandling 251209 Bostadsbolaget Badrums- och klimatskalsrenovering
Dragspelsgatan 1-31 och Pianogatan 2-84, Västra Jämbrott.

Beskrivning av ärendet

Ärendet avser att bedöma och ta ställning till Bostadsbolagets investering i befintligt bestånd. *Badrums- och klimatskalsrenovering Norra Dragspelsgatan 1-31 och Pianogatan 2-84, Västra Järnbrott*, där 400 lägenheter stam- och badrumsrenoveras samt åtgärdande av klimatskalet till en kostnad motsvarande [REDACTED] inklusive mervärdesskatt. Det kommer att finnas möjlighet att avbryta projektet etappvis vid behov, exempelvis vid onormal kostnadsökning eller andra oförutsedda omständigheter

Bostadsbolaget planerar att genomföra stambyte, badrumsrenovering samt åtgärder på klimatskalet och balkongplattor på en byggnad belägen på Norra Dragspelsgatan 1-31 och Pianogatan 72-84 till en kostnad om [REDACTED] inklusive mervärdesskatt. Byggnaden består av 400 lägenheter där majoriteten är tre rum och kök (389 st) resterande lägenheter utgörs av sju stycken fem rum och kök, tre stycken fyra rum och kök samt en styck ett rum och kök. Byggnaden är uppförd i början av 1960-talet. Byggnaden kallas i vardagligt tal för *Käppen* på grund av den karaktäristiska utformningen som liknar en käpp. Det föreligger ett behov av renovering då den tekniska livslängden på de berörda byggdelarna passerats. Som en följd av detta har byggnaden drabbats av läckage och vattenskador. Duschkabiner har installerats för att minimera vattenskador där badrummens tätskikt konstaterats bristfälliga. Fuktmätningar är utförda i ett antal lägenheter i golv, tak och vägg. Samtliga mätningar indikerar förhöjd fukthalt. Den aktuella byggnaden är nästintill i ursprungligt skick, befintlig takpapp byttes för ca 30 år sedan. Fönstren är i originalutförande med en aluminiumbeklädnad som utfördes i början av 1990 – talet, och majoriteten är pivothängda. Fönstren är rötskadade och i vissa fall även skadade som följd av nedböjning av fasadtegel i ovkantat fönster. De är svåra att justera då infästningsbeslagen är bristfälliga. Den befintliga fasaden har en konstruktion utan luftning bakom teglet vilken gör den känsligare för fuktinträning. Förstärkningen av armering i fasaden och fasadens infästning i form av kramlor har korrosionsskador.

Under beredningen av föreliggande ärende gjordes ett platsbesök där Bostadsbolaget förevisade de planerade åtgärderna. Vid besöket diskuterades bland annat hur de planerade utvändiga åtgärderna går i linje med underhållsstrategin. Bedömningen är att det går att anpassa åtgärderna till underhållsstrategin på ett bättre sätt. Det handlade exempelvis om val av utvändiga åtgärder, renovera balkongplattor kontra gjutande av nya, behovet av att byta fönster kopplat till fasadåtgärder osv.

Utifrån diskussionen vid platsbesöket föreslås ärendet att återremitteras till Bostadsbolaget med uppdrag bearbeta de utvändiga åtgärderna så de går i linje med underhållsstrategin, och om det bedöms nödvändigt inkomma med ett separat ärende för de invändiga åtgärderna.

Åtgärder

Samtliga vatten- och avloppsstammar byts ut. Badrummen renoveras med nytt tätskikt och ytskikt av kakel och klinker, befintlig badrumsdörr renoveras. Förberedelse för individuell mätning och debitering av varmvatten installeras, driftsätts i separat projekt. Elinstallationerna byts ut till ett trefasssystem. Fönster byts ut till nya. Takpappen byts ut till ny. Fasaden byggs på med isolering, luftspalt och ett tunntegelsystem. Balkongplattor renoveras.

Tidigare beslut

2025-06-09 fattade Bostadsbolagets styrelse beslut om att genomföra etapp ett som består av stam och badrumsrenovering av Pianogatan 72-84 och omfattar 43 lägenheter.

Projektkostnaden uppgår till [REDACTED] och ingår i föreliggande ärende.

Tidplan

Arbetet genomförs i olika etapper, där de invändiga åtgärderna delas upp i fem etapper som löper från Q3 2026 till Q4 2029. De utvändiga åtgärderna genomförs också i fem etapper där arbetena planeras att påbörjas Q3 2027 och vara färdigställda Q4 2030. De invändiga arbetena färdigställs först och följs därefter av de utvändiga arbetena för respektive etapp.

Bolagets bedömning

Bolagets bedömning är att utifrån diskussionen vid platsbesöket föreslås ärendet att återremitteras till Bostadsbolaget med uppdrag att återkomma med förslag på ett åtgärds paket som går bättre i linje med underhållsstrategin.

Namn

Terje Johansson

Namn

Magnus Envall

Titel

VD och koncernchef

Titel

Tf Strategichef

Tjänsteutlåtande, beslut

Styrelsehandling nr 12

Utfärdat 2025-12-09

Ärendenummer BOS-2025-00437

Handläggare

Camilla Hallquist

Telefon: 031- 731 50 15

E-post: camilla.hallquist@bostadsbolaget.se

Investeringsärende befintligt bestånd Badrums- samt klimatskalsupprustning av ”Käppen”, Norra Dragspelsgatan 1-31 samt Pianogatan 2-84, Västra Järnbrott

Förslag till beslut

I styrelsen för Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag:

1. Investering i projektet Badrums- samt klimatskalsupprustning av ”Käppen”, Norra Dragspelsgatan 1-31 samt Pianogatan 2-84, 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 Badrums- och klimatskalsupprustning av 400 st lägenheter på Norra Dragspelsgatan och Pianogatan i Västra Järnbrott. Byggnaden uppfördes i början av 1960-talet och är i stort behov av invändig och utvändig upprustning. Projektet planeras att utföras i etapper fastighetsvis, där badrumsupprustning påbörjas och efterföljs av klimatskalsupprustning. Det kommer att finnas möjlighet att avbryta projektet etappvis vid behov, exempelvis vid onormal kostnadsökning eller andra oförutsedda omständigheter. Projektet planeras genomföras under fem år (2026-2030). Hyresförhandlingar med bruksvärdesprovning är genomförd.

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 med mera.

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

Beslut har tagits i bolagets styrelse (2025-06-09) att genomföra etapp ett vilken avser stam- och badrumsupprustning av Pianogatan 72-84, 43 lägenheter. Projektkostnad beräknas till [REDACTED] vilken ingår i aktuellt investeringsärende.

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

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

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

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

Bedömning ur ekologisk dimension

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

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

Bedömning ur social dimension

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

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

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

Social hänsyn kommer att tillämpas i upphandlingen av detta projekt.

Bilagor

1. Investeringsärende Badrums- samt klimatskalsupprustning av "Käppen", Norra Dragspelsgatan 1-31 samt Pianogatan 2-84

Beskrivning av ärendet

Styrelsen föreslås tillstyrka förslaget till investering i projektet Badrums- samt klimatskalsupprustning av ”Käppen”, Norra Dragspelsgatan 1-31 samt Pianogatan 2-84 i enlighet med bilaga samt hemställan om att styrelsen i Förvaltnings AB Framtiden godkänner investeringen.

Det aktuella huset som nu står inför renovering kallas ”Käppen” och ligger vid Pianogatan och Norra Dragspelsgatan. Huset uppfördes under tidigt 1960-tal. Byggnaden består av 400 lägenheter innehåller i huvudsak lägenheter om 3 rum och kök samt ett fåtal 1-5 rum och kök.

Då byggnaden är över 60 år gammal förekommer betydande brister i både ytskikt och tätskikt, vilket är en direkt följd av ålder och slitage. Skadekostnaderna ökar successivt, trots att provisoriska åtgärder har vidtagits för att begränsa skadorna, exempelvis genom installation av duschkabiner i badrum där tätskiktet har brustit.

I samband med badrumsrenoveringen genomförs uppgradering av elinstallationer. Där det är möjligt genomförs tillgänglighetsanpassning för att öka och förbättra tillgängligheten i badrummen.

Även husets klimatskärm är i originalutförande. Fasader, tak, fönster och balkonger är tekniskt uttjänta och har ett omfattande behov av åtgärder.

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.

Camilla Hallquist

Thorbjörn Hammerth

Chef Fastighetsutveckling

VD

Investeringsärende befintligt bestånd

Göteborgs Stads bostadsaktiebolag

Badrums- samt klimatskalsupprustning av "Käppen", Norra Dragspelsgatan 1-31 samt Pianogatan 2-84



Projektsammanfattning

Objektsinformation	
Fastighetsbeteckning	Järnbrott 134:1, 134:3, 134:14, 134:15 och 134:20
Adress	Norra Dragspelsgatan 1-31 samt Pianogatan 72-84
Antal bostäder som omfattas	400 st
Antal lokaler som omfattas	
Areainformation	
BOA (kvm)	26 237 kvm
LOA (kvm)	-
BTA (kvm)	-
Ekonomi (inkl. moms)	
Total Projektkostnad netto (kr)	
Total Projektkostnad netto (kr/(BOA+LOA))	
Genomsnittlig bostadshyra före investering (kr/kvm BOA, år)	
Genomsnittlig bostadshyra efter investering (kr/kvm BOA, år)	

Bakgrund, syfte och mål

Bostadsbolaget äger ca 1 300 lägenheter i västra Järnbrott i direkt anslutning till Frölunda Torg. Området präglas av en varierad bebyggelse med både höghus om 12 våningar och ett större låghus i fyra våningar. Husen uppfördes under tidigt 1960-tal.

Det aktuella huset som nu står inför renovering kallas ”Käppen” och ligger vid Pianogatan och Norra Dragspelsgatan. Benämningen ”Käppen” kommer från den karaktäristiska utformningen av byggnaden som ovanifrån ser ut som en käpp.

Käppen står inför en yttre och inre renovering. Byggnaden innehåller i huvudsak lägenheter om 3 rum och kök (389 st) och resterande lägenheter utgörs av 5 rum och kök (3 st), 4 rum och kök (7 st) samt 1 rum och kök (1 st).

Lägenheterna har kök och badrum i originalutförande, med undantag för ett antal som successivt har renoverats till följd av skador och läckage. Badrummen är i stort behov av renovering, då det förekommer omfattande problem med läckage från bristande tätskikt, gamla stammar och avloppssystem. Fukt har även trängt ner i bjälklag på grund av läckande golvbrunnar och rör.

Då byggnaden är över 60 år gammal förekommer betydande brister i både ytskikt och tätskikt, vilket är en direkt följd av ålder och slitage. Skadekostnaderna ökar successivt, trots att provisoriska åtgärder har vidtagits för att begränsa skadorna, exempelvis genom installation av duschkabiner i badrum där tätskiktet har brustit.

Önskemål om badrumsrenovering har sedan länge varit efterfrågat av hyresgästerna och referensgruppsarbete i syfte att förankra nivån på standard och tillval har genomförts.

I samband med badrumsrenoveringen genomförs uppgradering av elinstallationer då dessa är undermåliga och motsvarar inte dagens standard kopplad till elsäkerhet. Där det är möjligt genomförs tillgänglighetsanpassning för att öka och förbättra tillgängligheten i badrummen.

Även husets klimatskärm är i originalutförande. Fasader, tak, fönster och balkonger är tekniskt uttjänta och har ett omfattande behov av åtgärder.



Tidigare åtgärder

Byggnaderna har inte genomgått några omfattande renoveringar sedan uppförandet utan endast löpande underhåll har utförts.

Projektbeskrivning

Planerat projekt

Planerat projektet avser badrums- samt klimatskalsupprustning av Norra Dragspelsgatan 1-31 samt Pianogatan 2-84.

En förstudie har genomförts i syfte att skapa en samlad bild av fastigheternas behov samt kartlägga vilka åtgärder som tidigare har utförts. De planerade insatserna har analyserats och valts utifrån ett långsiktigt ägarperspektiv, med fokus på hållbarhet och värdeskapande över tid.

Upprustningen omfattar installation av nya stammar för vatten och avlopp, kopplade till både badrum och kök. Badrummen får tätskikt – något som saknas i dagsläget – samt nya ytskikt i form av kakel och klinker. Där det är möjligt förbättras även tillgängligheten i badrummen.

Ny el installeras i lägenheterna vilket inkluderar ny el-central med jordfelsbrytare och automatsäkringar. Allmänna utrymmen får ny el. Ett antal tillval kommer att erbjudas hyresgästerna.

Klimatskalsupprustningen omfattar fönsterbyte, balkongrenovering samt ombyggnad av fasaderna. Fasaderna är uppförda i tegel. Fasaden har en bristfällig konstruktion som även är tekniskt uttjänt och behöver byggas om för att säkerställa långsiktig hållbarhet.

Fönstren är ursprungliga träfönster vilka omkring 1990 försågs med nya ytterbågar. På grund av sättningar i fasaderna är flertalet fönster skadade, vilket gör renovering olämplig. I stället kommer fönstren att ersättas med nya treglasfönster i trä med aluminiumklädd utsida. Denna lösning ger minimalt underhållsbehov och bidrar till minskad energiförbrukning.

Prover tagna från balkongerna, vilka är utförda med betongplattor, visar på hög grad av karbonatisering. Detta innebär att en omfattande renovering krävs och i vissa fall kan balkongerna behöva rivas i sin helhet och byggas upp på nytt.

Taket är täckt med takpapp som nått sin tekniska livslängd varför taket kommer att läggas om.

Då projektet är omfattande behövs åtgärderna hanteras i etapper om totalt tio stycken. Badrumsupprustningen startar upp först med etapp ett där 43 lägenheter ingår. Vidare hanteras fasadrenovering på lika vis med fem etapper.

Åtgärder utan hyresjustering

Allmänt



Badrum basnivåKök basnivå**Åtgärder med hyresjustering**

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

**Social hållbarhet****Social hänsyn i upphandling**

Social hänsyn kommer att tillämpas i upphandlingen av detta projekt.

Dialog och inflytande

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

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

Godkännande från hyresgäster kommer att inhämtas.

Ombyggnaden kommer att genomföras med kvarboende.

Tillval

Ett flertal tillval kommer att erbjudas i badrum och kök. Exempel på tillval är duschväggar [REDACTED]

Projektet har utgått från en tillvalsvolym baserad på erfarenheter från tidigare liknande projekt. I dessa har det faktiska utfallet för tillval legat [REDACTED] vilket också har använts som antagande i beräkningarna för det aktuella projektet.

Ekologisk hållbarhet

I enlighet med koncernens underhållsstrategi ska projekt bidra till minskad negativ klimatpåverkan.

Återbruk

En återbruksinventering har genomförts och visar att viss återanvändning av befintligt material är möjlig. Dock har många av inventarierna i de aktuella byggnaderna nått sin tekniska livslängd och uppfyller inte dagens krav på funktion, säkerhet eller kompatibilitet för framtida användning.

Återbruk av exempelvis handfat och vissa blandare kommer att ske inom ramen för projektet. Övriga komponenter som bedömts möjliga att återbruka såsom WC-stolar, köksstommar, vitvaror och diskbänkar kommer primärt att återanvändas inom bolagets förvaltning alternativt erbjudas annan mottagare för återbruk.

Energianvändning

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

Planerade åtgärder invändigt med effektivare varmvattencirkulation (VVC) samt nya blandare i badrum beräknas ge en besparing om [REDACTED] kvm vilket motsvarar ca [REDACTED]/år.

Planerade åtgärder utvändigt kopplat till klimatskalet (tilläggsisolering samt nya fönster) beräknas ge en besparing om [REDACTED] kvm vilket motsvarar ca [REDACTED]/år.

Efter planerade åtgärder beräknas energiförbrukningen till [REDACTED]/kvm/år.

Installation av individuell mätning och debitering (IMD) genomförs i separat projekt.

Klimatpåverkan

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

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

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

Bolaget ser dock möjligheter att, i takt med ökad kunskap och erfarenhet under projektets gång, utveckla arbetet med återbruk för att minska klimatpåverkan för att nå koncernens mål.

De olika tillvalsalternativen kommer att presenteras med en tydlig redovisning av både kostnad och beräknad klimatpåverkan. Syftet är att ge hyresgästen en transparent bild av hur varje val påverkar miljön. På så sätt blir det enklare att förstå konsekvenserna av olika alternativ och fatta välgrundade beslut som kan bidra till minskad 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

Aktuellt tak rymmer ett flertal skorstenar och tekniska installationer som kräver tillgänglighet vilket begränsar ytan för solcellsmontage. För det fall ett framtida solcellsmontage visas lönsamt kan installation genomföras som ett separat projekt då det i aktuellt projekt inte medför någon samordningsvinst.

Ledningsinfrastruktur för laddningspunkter

Ledningsinfrastruktur för laddningspunkter hanteras i övergripande plan för bolaget.

Mobilitet

Mobilitetsåtgärder hanteras i övergripande plan för bolaget.

Fönster

Fönster är original i träutförande vilka har beklänts med nya ytterbågar kring år 1990. Fönstren går inte att renovera och är på flertalet ställen skadade på grund av sättningar i fasad. Fönster kommer ersättas med nya treglasfönster i trä med aluminiumklädd utsida vilket innebär minimalt underhåll och minskad energiförbrukning.

Ekonomi

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

Projektkostnad

Projektkostnaden är baserad på kalkyl utförd i september 2025.

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

Total projektkostnad uppgår till [REDACTED] inklusive moms

Varav investering [REDACTED] inklusive moms

Varav underhåll [REDACTED] inklusive moms

Projektkostnaden motsvarar [REDACTED] kvm BOA/LOA.

Kostnadspåverkande faktorer

Faktorer som kan påverka kostnaderna är bland annat utvecklingen av entreprenadkostnader och då i huvudsak kostnader kopplat till omvärldsfaktorer som i dagsläget inte är kända.

Hyresförhandlingar

Hyresförhandling är genomförd där även bruksvärdesförhandling har genomförts. [Redacted]

[Redacted]

[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]

Hyresnivå

Den genomsnittliga hyresnivån för befintliga lägenheter **före** åtgärd är [Redacted]/kvm/år.

Den genomsnittliga hyresnivån för befintliga lägenheter **efter** åtgärder och bruksvärdesjustering se nedan:

Den genomsnittliga höjningen för basnivån är [Redacted] kvm/år, ny hyra [Redacted] kr/kvm/år.

Den genomsnittliga höjningen basnivån inklusive [Redacted] blir [Redacted]/kvm/år, ny hyra [Redacted] kvm/år.

Den genomsnittliga höjningen [Redacted] blir [Redacted] kvm/år, ny hyra [Redacted] kvm/år.

I hyran ingår varmvatten/kallvatten.

[Redacted]

[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]

Lönsamhetsbedömning

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

Lönsamhet exklusive höjning av bruksvärdet skulle inneburi en långsiktigt nominell årlig avkastning på [REDACTED] %.

Direktavkastning och marknadsvärde

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

Projektets direktavkastning påverkas av [REDACTED] [REDACTED] motsvarar projektets direktavkastning [REDACTED] %.

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

Järnbrott 134:1	Före investering	Efter investering
Bokfört värde	[REDACTED]	[REDACTED]
Marknadsvärde enligt Framtidens värderingsmodell	[REDACTED]	[REDACTED]
Övervärde/Nedskrivningsbehov	[REDACTED]	[REDACTED]

Järnbrott 134:3	Före investering	Efter investering
Bokfört värde	[REDACTED]	[REDACTED]
Marknadsvärde enligt Framtidens värderingsmodell	[REDACTED]	[REDACTED]
Övervärde/Nedskrivningsbehov	[REDACTED]	[REDACTED]

Järnbrott 134:14	Före investering	Efter investering
Bokfört värde	[REDACTED]	[REDACTED]
Marknadsvärde enligt Framtidens värderingsmodell	[REDACTED]	[REDACTED]
Övervärde/Nedskrivningsbehov	[REDACTED]	[REDACTED]

Järnbrott 134:15	Före investering	Efter investering
Bokfört värde	[REDACTED]	[REDACTED]
Marknadsvärde enligt Framtidens värderingsmodell	[REDACTED]	[REDACTED]
Övervärde/Nedskrivningsbehov	[REDACTED]	[REDACTED]

Järnbrott 134:20	Före investering	Efter investering
Bokfört värde	[REDACTED]	[REDACTED]
Marknadsvärde enligt Framtidens värderingsmodell	[REDACTED]	[REDACTED]
Övervärde/Nedskrivningsbehov	[REDACTED]	[REDACTED]

Avtal och tidigare beslut

Beslut har tagits i bolagets styrelse (2025-06-09) att genomföra ett villkor avser stam- och badrumsupprustning av Pianogatan 72-84, 43 lägenheter. Projektkostnad beräknas till [REDACTED] vilken ingår i aktuellt investeringsärende.

Upphandling och tidplan

Produktionen planeras utföras i etapper fastighetsvis där badrumsupprustning påbörjas och efterföljs av klimatskalsupprustning.

Etapp 1

Badrumsupprustning av 43 lägenheter beräknas starta under Q3 år 2026. Produktionstiden beräknas till ca fyra månader med ett färdigställande Q4 2026.

Etapp 2-5

Badrumsupprustning planeras påbörjas Q1 2027 med beräknat färdigställande under Q4 2029.

Etapp 1-5

Klimatskalsupprustning planeras påbörjas Q3 2027 med färdigställande Q4 2030.

Risk- och känslighetsanalys

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

Avstämning mål och strategier

	Ja	Nej
Cirka 50 procent av lgh renoveras utan standard- och hyreshöjning		X
Dialog förs med hyresgästerna	X	
Olika tillvalsnivåer erbjuds	X	
Återanvändning av material har gjorts/övervägts	X	
Möjligheten till energieffektivisering har prövats och dokumenterats	X	
Klimatkrav ställs i upphandling som bidrar till målet om halverade utsläpp efter 2025	X	
Full bruksvärdeshyra tas ut	X	
Projektet uppfyller klimatkravet om halverade utsläpp för projekt som byggstartats efter 2025		X

Förkortningslista

BOA	Boarea (boytan i en bostad)
LOA	Lokalarea
BTA	Bruttoarea (summan av alla våningsplanens yta från byggnadens utsida)
IMD	Individuell mätning och debitering (faktisk förbrukning av el, värme och varmvatten)
OVK	Obligatorisk ventilationskontroll

Vid protokollet:

Mohamed Hama Aldrin

Justeras:

Datum

Datum

Anna Hejdenberg Stoltz

Lars Kérta

§ 12

Inv. ärende "Käppen", Norra Dragspelsgatan samt Pianogatan

Camilla Hallquist och Per Orshammar redogör för investeringsärende i befintligt bestånd, badrums- samt klimatupprustning av "Käppen", Norra Dragspelsgatan 1-31 samt Pianogatan 2-84, Västra Järnbrott, i enlighet med utsänd handling.

Beslut

Styrelsen beslutar:

1. att godkänna investering i projekt badrums- samt klimatupprustning av "Käppen", Norra Dragspelsgatan 1-31 samt Pianogatan 2-84, Västra Järnbrott.
2. att uppdra till vd att informera Förvaltnings AB Framtiden om styrelsens resonemang och bakgrund till beslutet, samt att genomföra projektet i enlighet med beslutet, under förutsättning att styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden godkänner investeringen.
3. att hemställa att styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden tillstyrker investeringen.
4. att ärendet förklaras omedelbart justerat.