

Styrelsehandling nr. 12

Utfärdat 2026-03-03

Diarienummer GLO-2026-00013

Handläggare Jennie Grafström

Telefon:031-335 01 38

E-post: jennie.grafstrom@goteborgslokaler.se

Investeringsbegäran; ombyggnad av före detta socialkontor till daglig verksamhet, vid Kortedala torg, fastigheten Kortedala 134:4

Förslag till beslut

I styrelsen för Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

1. Att godkänna en investering på 14,9 mnkr med syfte att hyresgästanpassa före detta socialkontor till lokaler för daglig verksamhet i fastigheten i fastigheten Kortedala 134:4.

Sammanfattning

Vid Kortedala Torg ligger Tusenårgatan 5, en mindre byggnad i två plan med ungefär 1 000 kvm i vardera planet. Det nedre planet har stått tomt sedan 2019. Nu är Förvaltningen för funktionsstöd intresserad av att hyra lokalen för en daglig verksamhet. Syftet är att samla tre dagliga verksamheter som idag hyr på olika adresser runt om i nordost.

Lokalen behöver byggas om för att passa verksamheten. En stor del av rumsindelningen kan behållas, men med vissa mer genomgripande insatser behövs. Till exempel behöver trappan till det övre planet flyttas för att få till en mer ändamålsenlig planlösning. En ny del med en teater, scen, gradäng för publik och bakutrymme ska byggas i lokalen inre centrala atrium-del och i ett före detta arkiv. Den totala kostnaden beräknas till 14,9 Mkr. Lokalen beräknas vara klar för inflyttning 1/9 2026. Hyreskontraktet är upprättat på 10 år och den förhandlade hyran uppgår till 2 170 kr/kvm. Investeringen är lönsam.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Investeringen väntas inverka positivt på bolagets ekonomiska situation. Det marknadsmässiga avkastningskravet för en säker hyresgäst är 6,4 % i det aktuella läget. Vakansrisken är 13,1 %. Nuvärdet av den nya hyran jämfört med hyran i befintligt skick är högre än investeringens kostnad och investeringen räknas därför som lönsam.

GöteborgsLokalers resultat efter avskrivningar kommer att öka med 701 tkr årligen som en konsekvens av investeringen. Resultatet kommer att öka för varje år i takt med att avskrivning sker.

Bedömning ur ekologisk dimension

Göteborg Lokaler har en målsättning att minska klimatavtrycket i samband med hyresgästanpassningar. I projektet pågår ett arbete med att utvärdera befintlig inredning och se vad som kan bevaras. Vissa mattor och vissa entrépartier kan eventuellt sparas. Nya inköp ska vara produkter som rekommenderas enligt Byggvarubedömningen.

Bedömning ur social dimension

Investeringen har en mycket positiv inverkan för brukarna (ofta funktionsnedsatta) av daglig verksamhet som får en ny samlad och mer tillgänglig lokal med ett stort utbud av aktiviteter. Kortedala Torg kommer att få fler besökare som gynnar både verksamheter och ger mer liv till torget.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Bolaget anser inte att ärendet har en sådan principiell vikt att det bör underställas Kommunfullmäktige för beslut.

Bilagor

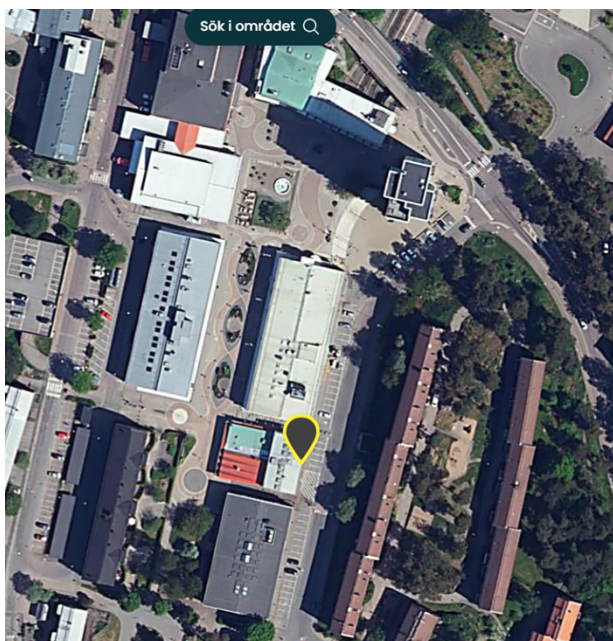
1. Beskrivning av ärendet

Bilaga 1

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

GöteborgsLokaler äger alla kommersiella fastigheter vid Kortedala Torg. Vid torget finns en nyligen ombyggd livsmedelsbutik (Hemköp), flera restauranger och servicebutiker, frisörer, bilskola, café och diverse annan service samt mycket kontorsyta. I torgets södra förlängning ligger Tusenårsgatan 5, en mindre byggnad i två plan med cirka 1 000 kvm i vardera planet.



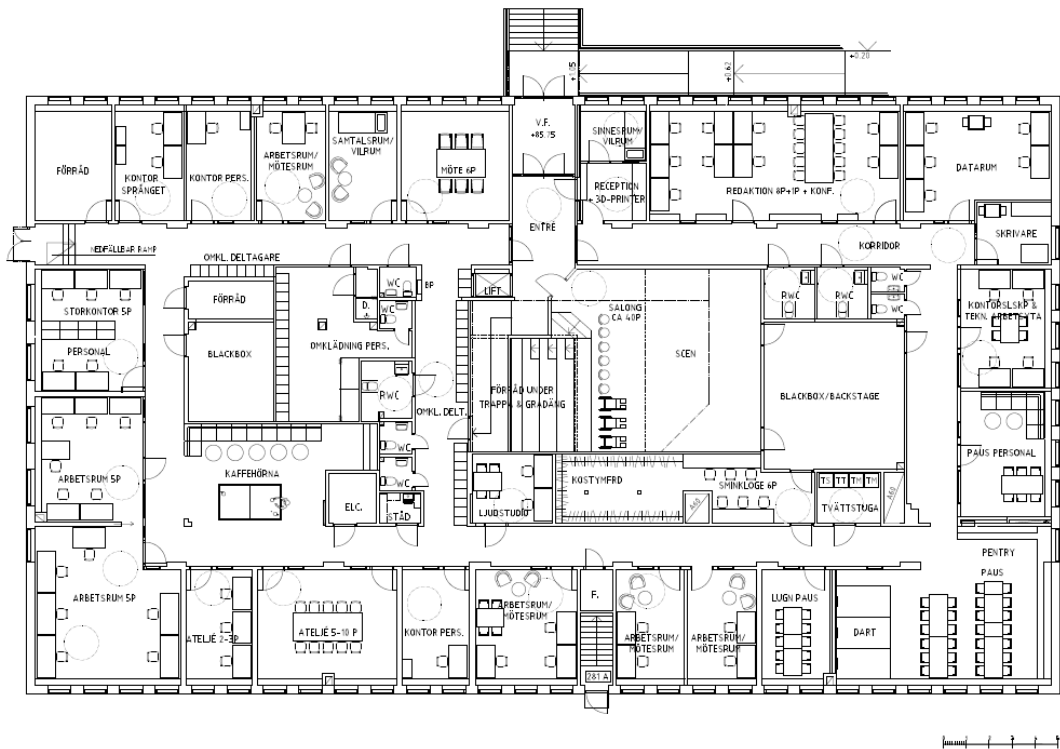
Tusenårsgatan 5, har tidigare hyrts av Socialförvaltningen i sin helhet. Förvaltningen lämnade byggnaden 2019 varefter den stod helt tom under några år. 2023 återkom Socialförvaltningen och ville hyra övervåningen till stödverksamhet för utsatta familjer. En enklare hyresgäst Anpassning kunde genomföras och verksamheten flyttade in för två år sedan. Nu är Förvaltningen för funktionsstöd intresserad av nedervåningen för en daglig verksamhet. Syftet är att samla tre dagliga verksamheter som idag hyr på olika adresser runt om i nordost. Dessa ligger mer perifert med sämre allmänna kommunikationer och lokalerna har olika grad av tillgänglighets och arbetsmiljöproblem.

Verksamheten har många besökare vilka skapar nya flöden över torget, vilket är mycket positivt både för tryggheten och för övriga verksamheter.

Åtgärder

Förvaltningen för funktionsstöd kommer att hyra hela nedervåningen på totalt 1 042 kvm. Lokalen behöver byggas om för att passa verksamheten. En stor del av rumsindelningen kan behållas, men med vissa mer genomgripande insatser behövs. Till exempel behöver trappan till det övre planet flyttas för att få till en mer ändamålsenlig planlösning. En ny

del med en teater, scen, gradäng för publik och bakutrymme ska byggas i lokalen inre centrala atrium-del och i ett före detta arkiv. Eventuellt justering av ventilationen krävs till denna del. För övrigt blir det nya linoleumgolv, delvis nya ljudklassade innerdörrar, nytt undertak med ny belysning, ett helt nytt kök (tidigare var lokalen utan kök) och nya tillgängliga wc-grupper samt en tvättstuga. Väggar målas och fönsterna ska ses över och lagas vid behov.



Parallellt med hyresgäst Anpassningen genomförs underhåll i fastigheten. Delvis nya avlopp ska installeras och ett tak över en ljusgård ska läggas om. Åtgärderna är gemensamma även för socialförvaltningens lokal och läggs därför i ett separat projekt.

Entreprenadkostnaden beräknas till 12 100 tkr. Därutöver tillkommer risk, kostnad för projektering, bygglov och besiktningar. Total investeringskostnad uppgår till 13 850 tkr. Total kostnad för GöteborgsLokaler, inklusive bolagets egna kostnader uppgår till 14 930 tkr.

Tidplan

En förstudie för ombyggnaden startades under hösten 2025 med stöd av ett förstudieavtal. I december 2025 fattade Nämnden för Funktionsstöd och Stadsfastighetsnämnden positiva beslut om inhyrningen. Hyresavtalet undertecknades i början av februari och är villkorat med att styrelsen i GöteborgsLokaler lämnar sitt godkännande. Just nu pågår detaljprojektering och inväntan av bygglov. Byggnationen beräknas komma i gång så snart som möjligt under våren. Lokalen beräknas vara klar för inflyttning 1/9 2026.

Hyreskontrakt

Hyreskontraktet är upprättat på 10 år och den förhandlade hyran uppgår till 2 261 140 kr (2 170 kr/kvm) med 100 % indexuppräknings. Därutöver kommer hyresgästen att betala

för fastighetens andel av fastighetsskatten. Hyresnivån är marknadsmässig med hänsyn till den stora ombyggnaden.

Hyreskontrakt nr: 1030307-1005-1

Lönsamhet

Investeringsalternativet jämförs med att lokalen kan hyras ut i befintligt skick till 1 000 kr/kvm. Hyresökningen mellan 1 000 kr/kvm och 2 170 kr/kvm nuvärdesberäknas med hjälp av en marknadsmässig kalkylränta för en offentlig hyresgäst (6,4 %). När avtalet löper ut efter 10 år minskas hyran med en vakansrisk på 13 %. Nuvärdet av hyresskillnaden är högre än investeringens kostnad och investeringen räknas därför som lönsam.

Effekter på bolagets ekonomi

Fastigheten är i dag bokförd till 15,1 Mkr och marknadsvärdet beräknas till 51,4 Mkr. Investeringen bedöms ge upphov till en ytterligare värdeökning på 16 Mkr, vilket innebär ett nytt marknadsvärde på 67,4 Mkr. Kostnaden kan aktiveras som hyresgästanpassning i sin helhet.

GöteborgsLokalers resultat efter avskrivningar kommer att öka med 701 tkr årligen som en konsekvens av investeringen. Resultatet kommer att öka för varje år i takt med att avskrivning sker.

Risker

Projektet har kostnadsbedömts av Projektpunkten och av entreprenören Brixley i februari 2026. Kostnaderna är bedömda av kalkylator på relativt långt gånge projekteringshandling. De flesta byggnadstekniska risker är utredda men det finns en stor risk i tidsplanen. Bygglovets för ändrad verksamhet är ännu inte klart och tiden för byggnation är snäv fram till 1/9. Det finns en risk på 13,5 % av entreprenadsumman medtagen i kalkylen.

GöteborgsLokalers bedömning

GöteborgsLokaler bedömer investeringen som viktig för Kortedalas utveckling, har en ekonomi i balans och förordar därför genomförandet.

Underskrift

Namnförtydligande

.....

Robert Hörnquist