

Tjänsteutlåtande beslut
Styrelsehandling nr 10
Mötesdatum 2026-06-10
Ärendenummer FAB 2026–00258

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

Investering i befintligt bestånd, badrumsupprustning Norra Dragspelsgatan 1-31 samt Pianogatan 2-84 västra Järnbrott, Bostadsbolaget

Förslag till beslut

Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden:

Bostadsbolagets investeringsärende i befintligt bestånd, *Badrumsupprustning Norra Dragspelsgatan 1-31 samt Pianogatan 2-84 västra Järnbrott* godkänns, i enlighet med bilaga 1.

Sammanfattning

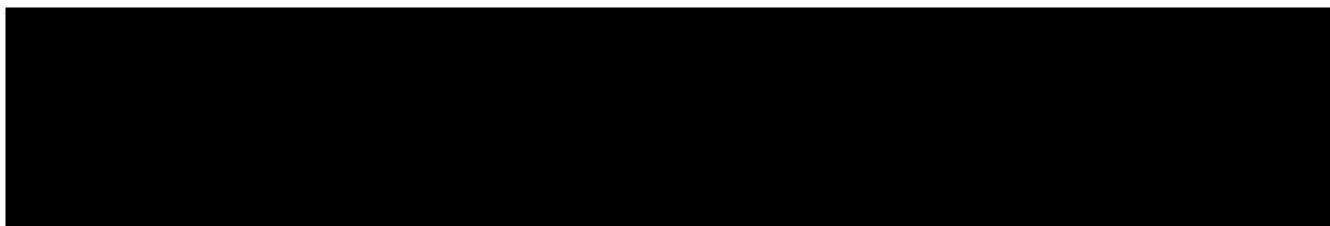
Styrelsen för Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag har i enlighet med koncernens riktlinje för projekt och investeringar hemställt aktuellt ärende, *badrumsupprustning Norra Dragspelsgatan 1-31 samt Pianogatan 2-84 västra Järnbrott*, till styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden för godkännande. Föreliggande ärende var ursprungligen en del av ett tidigare investeringsärende där även tilläggsisolering, fönsterbyte och ny fasad ingick. Det ursprungliga ärendet återremitterades till Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag av Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden 2026-03-27 med följande skäl: 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.

På Dragspelsgatan 1-31 samt Pianogatan 2-84 i västra Järnbrott planeras för stambyte och badrumsrenovering av 400 lägenheter. I projektet ingår även byte av elinstallationer, fönster i badrum och ökad tillgänglighet i badrum. Kostnaden uppgår till ■■■■■ mnkr inklusive mervärdesskatt. Ny hyresnivå för befintliga lägenheter med basnivå är ■■■■■ och år. Den långsiktiga nominella avkastningen uppgår till ■■■■ % att jämföra med kravet om ■■■■ %. Direktavkastningen motsvarar ■■■■ % att jämföra med marknadens direktavkastningskrav om ■■■■ %. Åtgärderna föranleder inte behov av nedskrivning.

Bolagets bedömning är att projektet till viss del bidrar till att uppfylla koncernens underhållsstrategi. Lönsamhet och direktavkastning överstiger koncernens målsättning och marknadens krav. Bolagets bedömning är att behov av åtgärder föreligger vilket gör att projektet bör genomföras.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Projektets totala produktionskostnad uppgår till ■■■ mnkr inklusive mervärdesskatt vilket motsvarar ■■■ kr/kvm. Det bokförda värdet för samtliga ingående fastigheter uppgår till ■■■ mnkr innan åtgärd och ■■■ mnkr efter åtgärd. Marknadsvärdet är ■■■ mnkr innan åtgärd och ■■■ mnkr efter åtgärd, det ger ett återstående övervärde om ■■■ mnkr efter åtgärd. Nuvarande hyresnivå är ■■■ kr/kvm. Hyresnivån efter åtgärd uppgår till ■■■/kvm för basnivån, vilket ger en hyresnivå för 2 rum och kök, 55 kvm om ■■■ kr/månad. Hyresförhandlingen är genomförd och omfattade också en bruksvärdeförhandling. Förhandlingen inkluderar en hyresfri månad som avser kompensation för men i nyttjanderätten. För befintliga hyresgäster fasas den nya hyresnivån in under fem år.



Den långsiktiga nominella lönsamheten uppgår till ■■■% att jämföra med koncernens krav om ■■■%. Direktavkastningen uppgår till ■■■% att jämföra med marknadens krav om ■■■%. Lönsamheten och direktavkastningen bygger på att ■■■% tillval genomförs.

Kostnaden för avhjälpande åtgärder relaterande till skador i badrum bedöms av Bostadsbolaget uppgå till cirka ■■■ mnkr under de senaste fem åren.

Den totala produktionskostnaden fördelade per etapp:

E 1:	■■■ mnkr	3 100 m2
E 2:	■■■ mnkr	5 300 m2
E 3:	■■■ mnkr	7 000 m2
E 4:	■■■ mnkr	5 400 m2
E 5:	■■■ mnkr	5 400 m2

Bedömning ur ekologisk dimension

Enligt koncernens underhållsstrategi ska projektet bidra med en minskad klimatpåverkan jämfört med om motsvarande åtgärder genomfördes år 2020. Projektets kalkylerade minskning uppgår till 11% jämfört med nuvarande (2026) målsättning om 52 %. Bevarande planeras för handfat, blandare i kök och dusch. Befintliga WC-stolar, vitvaror och diskbänkar planeras att återbrukas utanför projektet. Viss energieffektivisering kommer uppnås genom effektivare varmvattencirkulation, snålspolande blandare och energisnåla belysningsarmaturer. Besparingen är kalkylerad till 7 kWh/kvm och år. Tillvalen kommer presenteras för hyresgästerna med respektive vals klimatpåverkan.

Bedömning ur social dimension

Projektet bidrar till att uppfylla underhållsstrategins sociala dimension genom att erbjuda en basnivå. Bostadsbolagets bedömning är att målet om att 50 % eller mer av antalet

lägenheter ska utföras med basnivå kommer uppfyllas. Vidare erbjuds tillval vilket ger befintliga hyresgäster en möjlighet att påverka sitt boende. Bostadsbolaget har genomfört en hyresgästdialog i enlighet med det samverkansavtal bolaget har med Hyresgästföreningen. För att förankra nivå på standard och tillval har ett referensgruppsarbete genomförts tillsammans med hyresgästerna. Social hänsyn kommer tillämpas i upphandlingen.

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 2026-06-10 - Badrumsupprustning Norra Dragspelsgatan 1-31 samt Pianogatan 2-84 västra Järnbrott.

Beskrivning av ärendet

Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden ska bedöma och ta ställning till föreliggande investeringsärende. Föreliggande ärende var ursprungligen en del av ett tidigare investeringsärende där även tilläggsisolering, fönsterbyte och ny fasad ingick. Det ursprungliga ärendet återremitterades till Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag av Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden 2026-03-27 med följande skäl: 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.

Bostadsbolaget planerar att i en byggnad belägen på Dragspelsgatan 1–31 samt Pianogatan 2-84 genomföra stambyte av vatten- och avloppsledningar samt badrumsrenovering inklusive förbättrad tillgänglighet där så är möjligt. Kostnaden uppgår till ■■■■■ mnkr inklusive mervärdesskatt. Byggnaden påminner i utformningen av en källare, och innehåller i huvudsak lägenheter om tre rum och kök (389 st). Resterande lägenheter utgörs av fem rum och kök (3 st), fyra rum och kök (7 st) samt ett rum och kök (1 st). Åtgärderna består av utbyte av vatten- och avloppsstammar, nya tätskikt och yttskikt av kakel och klinker i badrum. Förbättrad tillgänglighet till badrum genomförs där det är möjligt. Renovering av badrumsdörr. Nytt fönster i badrum. Ny elinstallation inklusive ny lägenhetscentral.

Behovet av åtgärder bedöms föreligga. Badrummen är i originalutförande undantaget ett antal som renoverats som följd av skador och läckage. Ett antal duschkabiner har installerats för att minimera effekten av bristande tätskikt. I en del planlösningar inkräktar duschkabinen på öppningsmåtten för badrumsdörren vilket skapar olägenhet för de boende.

Basnivå (kollektiva åtgärder utan hyresjustering)

- Stammar för vatten och avlopp till kök/badrum.
- Ny elinstallation i allmänna utrymmen
- Ny inredning badrum
- Snålspolande engreppsblandare i kök

Kollektiva åtgärder med hyresjustering

- Ökad tillgänglighet i badrum
- Nya yttskikt badrum
- Ny elinstallation inklusive elcentral i lägenhet
- Nytt badrumsfönster

Projektet planeras att genomföras i fem etapper. Etapp ett är redan beslutad av Bostadsbolagets styrelse.

Underhållsstrategi

Projektet var ursprungligen en del av en större planerad åtgärd där även tilläggsisolering, fönsterbyte och ny fasad ingick. För att arbeta mer i linje med underhållsstrategin har Bostadsbolaget valt att bryta ut föreliggande ärende för att därefter kunna bedöma vilka utvändiga åtgärder som är rimliga att utföra med beaktande av underhållsstrategin. Projektet uppfyller koncernens underhållsstrategi när det gäller dialog med, och inflytande för hyresgästen. Vidare bevaras och återbrukas en del produkter vilket bidrar till en viss koldioxidbesparing.

Tidigare beslut

2025-06-09 Etapp 1, Bostadsbolagets styrelse

Tidplan

Etapp	Planerad färdigställandetid
E 1:	Q4 2026
E 2-E 5:	Q2 2030

Risk- och känslighetsanalys

Av Bostadsbolaget identifierade risker är förskjutning av färdigställandetid och ökad produktionskostnad.

Förändrad indata	Lönsamhet	Direktavkastning	Övervärde/Nedskrivning
Projektkostnad + 10%	██████	██████	██████
Intäkt/Vakans – 2 %	██████	██████	██████

Bolagets bedömning

Projektet bidrar att till viss del uppfylla koncernens underhållsstrategi.

Lönsamhet och direktavkastning överstiger koncernens målsättning och marknadens krav. Bolagets bedömning är att behov av åtgärder föreligger vilket gör att projektet bör genomföras.

Då projektet består av flera deletapper ska avvikelshantering och projektredovisning ske inom ramen för respektive deletapp i förhållande till de kostnader som anges i bilagan.

Namn
Terje Johansson

Namn
Magnus Envall

Titel
VD och koncernchef

Titel
TF Strategichef

Tjänsteutlåtande

Styrelsehandling nr

Utfärdat

Ärendenummer «Diariern»

Handläggare

Camilla Hallquist

Telefon: 031-731 50 15

E-post: camilla.hallquist@bostadsbolaget.se

Investeringsärende befintligt bestånd Badrumsupprustning Norra Dragspelsgatan 1-31 samt Pianogatan 2-84, västra Järnbrott

Förslag till beslut

I styrelsen för Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag:

1. Investering i projektet "*Badrumsupprustning 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

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.

Byggnaden innehåller totalt 400 st lägenheter. I huvudsak är lägenhetsstorleken i byggnaden 3 rum och kök (389 st).

Lägenheterna har kök och badrum i originalutförande, med undantag för ett antal lägenheter som successivt har renoverats till följd av skador och läckage. Badrummen är i stort behov av renovering, då det förekommer problem med läckage då tätskikt är undermåligt samt stammar och avloppssystem är uttjänta. Fukt har även trängt ner i bjälklag på grund av läckande golvbrunnar och stammar vilket i sin tur skapat mögelproblem i badrummen.

Skadekostnader ökar successivt, trots att provisoriska åtgärder har vidtagits för att begränsa skador som exempelvis genom installation av duschkabiner.

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

Önskemål om badrumsrenovering har sedan länge även varit efterfrågat av hyresgästerna.

Badrumsupprustningen planeras genomförs i fem etapper under en tidsperiod om cirka fem år.

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 april 2026. Total projektkostnad uppgår till [REDACTED] inklusive moms.

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

Projektkostnaden motsvarar [REDACTED] kr/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 uppgår till [REDACTED] %.

Prövning av det nya bokförda värdet mot marknadsvärdet för samtliga fastigheter ingående i projektet visar på ett övervärde om [REDACTED] kr.

Bedömning ur ekologisk dimension

I enlighet med koncernens klimat och miljömål samt underhållsstrategi ska projekt bidra till minskad negativ klimatpåverkan.

En återbruksinventering har genomförts vilken 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.

Bedömning ur social dimension

Social hänsyn kommer att tillämpas i upphandlingen av detta projekt.

Enligt koncernens underhållsstrategi ska åtgärder ske med minimerad standardökning och hyrespåverkan i cirka 50 procent eller mer av lägenheterna (basnivå). Tillval i projektet ger också hyresgäster en möjlighet att själva påverka sin hyresnivå vilket i förlängningen medför att lägenheter med olika hyresnivå kan erbjudas inom samma bostadsområde.

Vidare genomförs hyreshöjning genom rabatterad hyreshöjning under fem år enligt överenskommelse med Hyresgästföreningen.

Lägenheter tillgänglighetsanpassas där möjlighet finns.

Bilagor som ingår i beslutsunderlaget

1. Investeringsärende befintligt bestånd

Badrumsupprustning Norra Dragspelsgatan 1-31 samt Pianogatan 2-84, västra Järnbrott

Beskrivning av ärendet

Styrelsen föreslås tillstyrka förslaget till investering i projektet *Badrumsupprustning Norra Dragspelsgatan 1-31 samt Pianogatan 2-84, västra Järnbrott*, i enlighet med bilaga 1, samt hemställan om att styrelsen i Förvaltnings AB Framtiden godkänner investeringen.

Då byggnaden uppfördes i början av 1960-talet, cirka 65 år sedan, och de ingående byggnadsdelarna i huvudsak är i originalutförande, finns ett betydande behov av upprustning. Särskilt badrummen är i mycket stort behov av genomgripande renovering, då det förekommer återkommande problem kopplade till bristfälliga tätskikt samt uttjänta stammar och avloppssystem.

De bristande tätskikten har lett till att fukt trängt ner i bjälklagen, främst till följd av läckande golvbrunnar och ledningar. Detta har orsakat hög fuktbelastning, mögelbildning och konstruktionsskador, vilket både påverkar de boende och skapar ett växande underhållsproblem för fastigheten.

Trots att provisoriska åtgärder – såsom installation av duschkabiner – har vidtagits för att begränsa skadorna fortsätter kostnaderna för reparationer att öka. De temporära lösningarna åtgärdar inte de underliggande problemen och riskerar i stället att förlänga en ohållbar situation där både kostnader och skaderisker eskalerar.

Vid renovering genomförs, där det är möjligt, även tillgänglighetsanpassningar för att förbättra tillgängligheten för personer med funktionsnedsättning. I och med tillgänglighetsanpassningen ges möjlighet för hyresgäster att bo kvar i sin lägenhet, och område, vilket är en trygghet som även svarar mot den sociala dimensionen.

Bolagets bedömning

Mot bakgrund av ovanstående bedömer bolaget att en upprustning av badrummen inom det aktuella projektet är nödvändig och bör genomföras för att långsiktigt säkerställa fastigheternas tekniska standard samt en god boendemiljö för hyresgästerna.

Bolaget har ett långsiktigt förvaltningsperspektiv och avser därför att kontinuerligt upprusta och återinvestera i fastigheterna, med fokus på att förlänga den tekniska livslängden och bibehålla attraktiva och trygga boendemiljöer för våra hyresgäster.

För att uppnå detta krävs invändigt underhåll som stärker fastigheternas tekniska funktion och hållbarhet över tid.

Åtgärder kopplade till Framtidenkoncernens strategi för underhåll av fastigheter 2025–2035

Projektet har tagits fram genom dialog tillsammans med hyresgäster i området där de haft inflytande i utformning av badrummen såväl som de alternativ till de individuella möjliga tillval vilka erbjuds i projektet. Inflytande från hyresgäster är ett viktigt led i de boendes möjligheter till att kunna påverka såväl standard som hyresnivå. Vidare har rabatt på anpassningen till bruksvärdeshyran hanterats för befintliga hyresgäster där infasningstrappa om fem år användas vilket svarar mot ansvarsfullt underhåll.

I projektet hantera återbruk av de ingående material vilka är möjliga så som handfat samt blandare i både badrum och kök vilka återbrukas till 75% i båda fallen. Återbruket sker

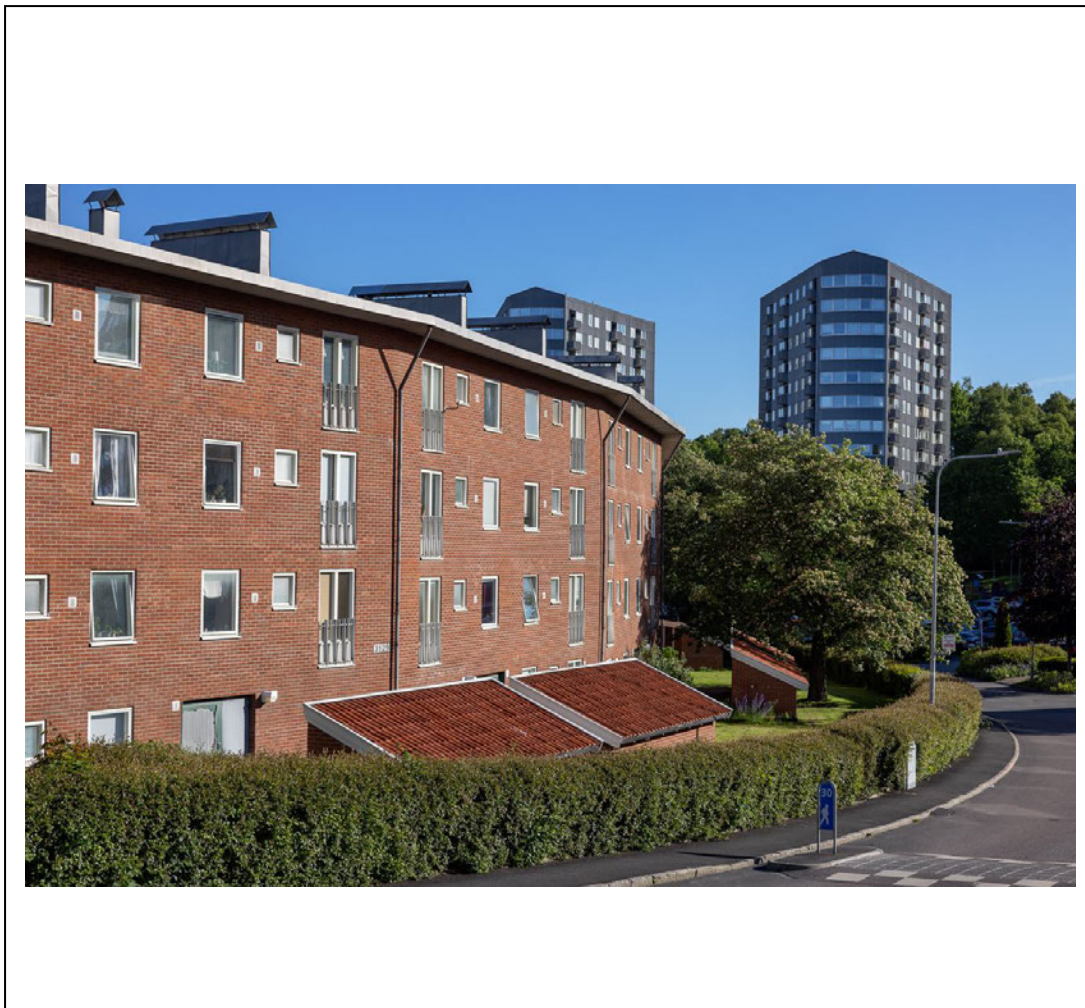
cirkulärt i projektet där materialet varken transporteras från området eller behöver anpassas vilket ger en minskad klimatpåverkan. I och med återbruk minskar användningen av nytt material samt även kostnader i projektet. Åtgärden svarar mot minskad negativ klimatpåverkan.

Namn Thorbjörn Hammerth
Titel tf VD

Investeringsärende befintligt bestånd

Göteborgs stads Bostadsaktiebolag

Badrumsupprustning Norra Dragspelsgatan 1-31 samt Pianogatan 2-84, västra Järnbrott



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
LOA (kvm)	
Ekonomi (inkl. moms)	
Total Projektkostnad netto (kr)	██████████
Total Projektkostnad netto kr/BOA	██████
Genomsnittlig bostadshyra före investering (kr/kvm BOA, år)	██████
Genomsnittlig bostadshyra (basnivå) efter investering (kr/kvm BOA, år)	██████
Genomsnittlig bostadshyra efter investering, kalkylerad nivå (kr/kvm BOA, år)	██████
Långsiktig nominell lönsamhet	██████
Projektets direktavkastning exklusive hyresrabatter	██████
Övervärde/nedskrivningsbehov efter åtgärd	██████████
Ekologisk hållbarhet	
Projektets utsläppsbesparing (% CO2 ekvivalenter jmf med 2020)	██████
Projektets energibesparing (% kWh/m ² Atemp)	██████

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.

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).



"Käppen"

Lägenheterna har kök och badrum i originalutförande, med undantag för ett antal lägenheter som successivt har renoverats till följd av skador och läckage. Badrummen är i stort behov av renovering då det förekommer omfattande problem med läckage då tätskikt är undermåligt samt stammar och avloppssystem är uttjänta. Fukt har även trängt ner i bjälklag på grund av läckande golvvannar och stammar vilket i sin tur skapat mögelproblem i badrummen.

Skadekostnader ökar successivt, trots att provisoriska åtgärder har vidtagits för att begränsa skador som exempelvis genom installation av duschkabiner.

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.

Önskemål om badrumsrenovering har sedan länge även varit efterfrågat av hyresgästerna.

Tidigare åtgärder

Byggnaderna har inte genomgått några omfattande renoveringar sedan uppförandet. Löpande underhåll har utförts.

Projektbeskrivning

Planerat projekt

Planerat projektet avser badrumsupprustning 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 nytt tätskikt 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 både vad gäller badrum och kök.

Åtgärder utan hyresjustering

Allmänt

- Nya stammar för vatten och avlopp kopplade till badrum och kök.
- Ny el i trapphus samt övriga allmänna utrymmen
- Renovering badrumsdörrar

Badrum basnivå

- Nytt alternativt återbrukat handfat samt blandare
- Nya krokar samt toalettrullehållare
- Ny duschdraperiskena
- Ny spegel
- Ny LED-belysning ovan spegel
- Ny alternativt återbrukat radiator

Kök basnivå

- Nytt avlopp inklusive vattenlås
- Ny alternativt återbrukat snålspolande engreppsblandare

Åtgärder med hyresjustering

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

- Ökad tillgänglighet i badrum, sänkt golv, omdisponering av yta för ökad tillgänglighet samt ny placering av wc-stol och handfat
- Nya tätskikt och ytskikt i badrum (klinker på golv, kakel på väggar)
- Ny vägghängd WC-stol med kassettlösning i nytt läge
- Ny duschblandare (snålspolande)
- Ny el-central med automatsäkringar och jordfelsbrytare
- Ny el i hela lägenheten, jordad. Befintliga strömbrytare och eluttag byts till nya
- Ny takbelysning LED och eluttag badrum
- Nytt badrumsfönster i kompositmaterial

Tillval

Ett flertal tillval kommer att erbjudas i badrum och kök. Exempel på tillval i badrum är duschväggar av härdat glas, badrumsskåp med integrerad belysning med mera. Även olika upprustningsnivåer av kök erbjuds från enbart ny bänkskiva till ett helt nytt kök med nya stommar och köksluckor med mera.

Projektet har utgått från en tillvalsvolym baserad på erfarenheter från tidigare liknande projekt. I dessa har det faktiska utfallet för tillval legat på cirka ■ procent, vilket också ligger till grund för beräkningarna i det aktuella projektet.

Kvarboende

Ombyggnaden kommer att genomföras med kvarboende.

Social hållbarhet

Enligt koncernens underhållstrategi ska åtgärder ske med minimerad standardökning och hyrespåverkan i cirka 50 procent eller mer av lägenheterna (basnivå). Tillval i projektet ger också hyresgäster en möjlighet att själva påverka sin hyresnivå vilket i förlängningen medför att lägenheter med olika hyresnivå kan erbjudas inom samma bostadsområde. Vidare genomförs hyreshöjning genom rabatterad hyreshöjning under fem år enligt överenskommelse med Hyresgästföreningen.

Social hänsyn i upphandling

Social hänsyn kommer att tillämpas i upphandlingen av detta projekt.

Dialog och inflytande

Göteborgs stads bostadsaktiebolag 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 bostadsaktiebolag. Även referensgruppsarbete i syfte att förankra nivån på standard och tillval har genomförts tillsammans med hyresgäster.

Önskemål om badrumsreovering har sedan länge varit efterfrågat av hyresgästerna.

Godkännande från hyresgäster kommer att inhämtas.

Ekologisk hållbarhet

I enlighet med koncernens klimat och miljömål samt underhållsstrategi ska projekt bidra till minskad negativ klimatpåverkan.

Bevarande och återbruk

En återbruksinventering har genomförts vilken 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 (i projektet ersätts befintliga golvmonterade wc-stolar med vägghängda wc-stor i kassettlösning), köksstommar, vitvaror och diskbänkar kommer primärt att återanvändas inom bolagets förvaltning alternativt erbjudas annan mottagare för återbruk.

Energianvändning

Byggnaden har före åtgärder en energiförbrukning på ca 127 kWh/kvm/år. Planerade åtgärder utförs på grund av underhållsbehov och inte som direkt energibesparingsåtgärd. Åtgärder kommer dock att genomföras vilka minskar den framtida energianvändningen genom nya värmestammar, effektivare varmvattencirkulation, byte av blandare i badrum och kök till snålspolande blandare samt nya energisnåla belysningsarmaturer.

Planerade åtgärder beräknas ge en besparing om [REDACTED]/kvm vilket motsvarar ca [REDACTED]/år.

Efter planerade åtgärder beräknas energiförbrukningen till 120 kWh/kvm/år.

Befintlig Energiförbrukning innan åtgärd (kWh/m ² Atemp)	127 kWh/kvm/år
Beräknad energiförbrukning efter åtgärd (kWh/m ² Atemp)	120 kWh/kvm/år
Energieffektiviseringens klimatbesparing/ klimatpåverkan i relation till materialets klimatpåverkan (kg CO ₂ e/m ² Atemp)* <i>Beräkning finns i mall för investeringskalkyl</i>	Åtgärden utförs inte som en energisparande investering.
Lönsamhet (%) för planerade energiåtgärder beräknas i enlighet med koncernens lönsamhetskalkyl	Åtgärden utförs inte som en energisparande investering.

Klimatpåverkan

I enlighet med koncernens strategi för minskad klimatpåverkan i byggprojekt 2025-2030 ska projekts klimatpåverkan minska procentuellt utifrån en projektspecifik baseline.

Koncernens mål att halvera klimatpåverkan från byggprojekt vilka startas från och med 2025 är ambitiöst och utmanande, både för bolagets verksamhet och för byggbranschen i stort.

Projektet kommer att genomföra återbruk av produkter med god kvalitet, såsom handfat och WC-stolar, vilket är en viktig åtgärd för att minska klimatpåverkan.

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 för hyresgäster att förstå konsekvenserna av olika alternativ och fatta välgrundade beslut som kan bidra till minskad klimatpåverkan.

Under entreprenadens genomförande krävställes 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.

De åtgärder vilka planeras för och ligger till grund för minskad klimatpåverkan i beräkningen i jämförelse med baseline och projektets beräknade klimatpåverkan är följande:

- Återbruk/bevarande av 300 handfat
- Återbruk/bevarande av radiatorer i badrum
- Återbruk/bevarande av snålspolande blandare kök, 350 st
- Återbruk/bevarande av 250 st duschblandare
- WC-stolar planeras att återbrukas externt men är ej med i beräkningen då det har liten påverkan

Mängden tillval har antagits vara lika mängd i båda beräkningarna nedan (25% av hyresgäst väljer tillval). Vissa delar är inte inkluderade i klimatberäkning på grund av dess ringa storlek samt avsaknad av data så som exempelvis byte av el-central, duschdraperiskena med mera. Övriga antaganden är inkluderade i beräkningsfil.

Baseline 2020 (tot. kg CO2e)	760 213 kg CO2e
Projektets målgränsvärde (kg CO2e)	-52 % (byggstart 2026)
Projektets beräknade påverkan (tot. kg CO2e)	679 293 kg CO2e
Minskning i projekt jämfört med 2020 (%)	-11 %

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 genom separat projekt.

Ledningsinfrastruktur för laddningspunkter

Ledningsinfrastruktur för laddningspunkter hanteras i övergripande plan för bolaget.

Mobilitet

Mobilitetsåtgärder hanteras i övergripande plan för bolaget.

Fönster

Fönster i badrum byts ut till fönster i kompositmaterial då dessa fönster är placerade i våtzone/duschzone.

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 kalkyl utförd i april 2026.

I projektkostnaden ingår entreprenadkostnad, projektering, byggledning och övriga byggherrekostnader. Extern kalkylator har anlåtats för kostnadsberäkningar.

Total projektkostnad uppgår till [REDACTED] kr inklusive moms

Varav investering [REDACTED] kr inklusive moms

Varav underhåll 0 kr inklusive moms

Projektkostnaden motsvarar [REDACTED] kr/kvm BOA

Uppskattad fördelning av kostnader per etapp (etapp 1-5)

BOA	LOA	Total area	Kostnads- uppskattning	Antal lgh/etapp	Etapp
5454	0	5454	[REDACTED]	83	Etapp 5
5373	30	5403	[REDACTED]	82	Etapp 4
6974	41	7015	[REDACTED]	109	Etapp 3
5311	20	5331	[REDACTED]	83	Etapp 2
3125	12	3137	[REDACTED]	43	Etapp 1
26 237	103	26 340	[REDACTED]	400	

Kostnadspåverkande faktorer

Faktorer vilka kan påverka kostnadsbilden är bland annat utvecklingen av entreprenadkostnader, tillgången till material samt marknadsprisernas förändring. Även omvärldsfaktorer kan ha en inverkan på kostnadsbilden.

Därutöver kan den konstruktiva utformningen samt kvaliteten på de befintliga materialen variera inom byggnaden. Avvikelse i konstruktion och material kan därför påverka kostnaderna.

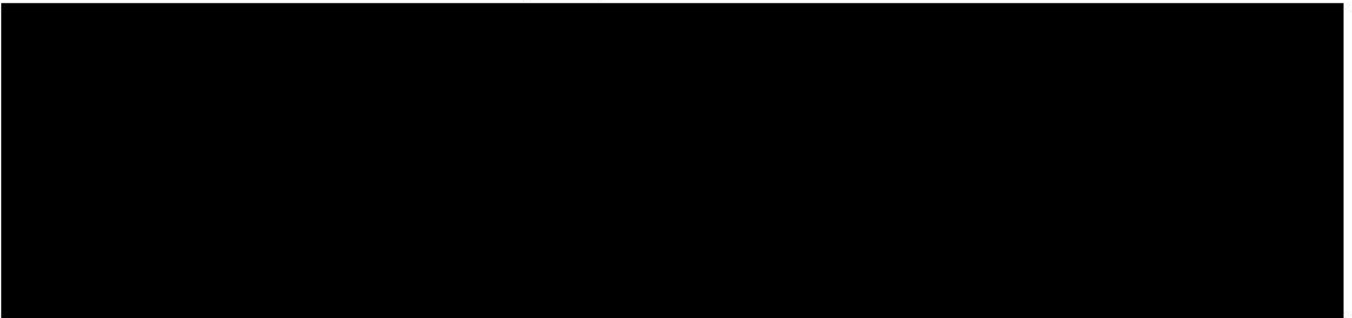
Utöver ovanstående kan även eventuella behov av evakuering av boende under delar av entreprenaden innebära ökade kostnader, både i form av ersättningsboenden samt logistiska åtgärder.

Sammanfattningsvis innebär variationer i tekniskt skick och utförande, boendepåverkan och yttre marknadsförutsättningar att kostnadsbilden kan komma att justeras beroende på faktiska förutsättningar vid utförandet.

Hyresförhandlingar

Hyresförhandling är genomförd där även bruksvärdesförhandling har genomförts. Hyresjusteringen kommer att fasa in under en femårsperiod. Hyresjustering inkluderar även en hyresfri månad för med i boendet. Först år fem debiteras full hyra (se tabell nedan).

Hyresexempel infasning (höjning basnivå, █████/kvm/år)



Hyresnivåer

Den genomsnittliga hyresnivån för befintliga lägenheter före åtgärd är █████ kr/kvm/år.

Den genomsnittliga höjningen vid basnivå är █████ kr/kvm/år, medför ny hyra om 1 557 kr/kvm/år.

Den genomsnittliga höjningen vid basnivå inklusive █████ tillval ger en höjning om █████ kr/kvm/år, vilket medför ny hyra om █████ kr/kvm/år.

Den genomsnittliga höjningen vid basnivå inklusive █████ tillval ger en höjning om █████ kr/kvm/år, vilket medför ny hyra om █████/kvm/år.

I hyran ingår varmvatten/kallvatten.

Hyresexempel (basnivå, █████kr/kvm/år)

Typ/storlek (RoK)	BOA/LOA (kvm)	Hyra (kr/mån) Före åtgärder	Hyreshöjning (kr/mån)	Hyra (kr/mån) Efter åtgärder
1 RoK	25	█████	█████	█████
3 RoK	65,6	█████	█████	█████
4 RoK	91,7	█████	█████	█████
5 Rok	96,4	█████	█████	█████

Jämförelsehyra – Exemplet avser █████, vilken har liknande standard.

Typ/storlek (RoK)	BOA/LOA (kvm)	Hyra (kr/mån)
2 RoK	50	█████
3 RoK	65	█████

Skade- och reparationskostnader

Från ca år 2020 har arbetet med felavhjälpande underhåll genomförts relaterat till skador i badrum ökat. Åtgärder har huvudsakligen utförts kopplat till bristande tätskikt och avloppsläckage. Badrum där vatten/fuktskador uppkommit har hanterats genom tillfälliga lösningar i avvaktan på renovering. Badkar har ersatts med duschkabin som tillfällig lösning för att minimera vattenskador inför renovering. Denna åtgärd har effektivt bromsat skadekostnaderna. Installation av duschkabiner genomförs löpande och uppskattas de senaste åren uppgått till ca 20 - 30 st per år. Sammantaget uppgår kostnader för skador relaterat till badrummen under de senaste fem åren till ca [REDACTED] kr. Kostnader tillkommer för uttorkning av badrummen då fuktbelastningen är hög. Denna kostnad ingår delvis i den totala fastighetens förbrukning. Uppskattningsvis uppgår denna kostnad till ca [REDACTED] kr inklusive hyra av uttorkningsutrustning.

Lönsamhetsbedömning

Åtgärderna har lönsamhetsberäknats i enlighet med Framtidens modell för lönsamhetsbedömning. Investeringen ger i bolagets perspektiv en långsiktig nominell årlig avkastning på [REDACTED]%. Med beaktande av andelen av fastigheten som åtgärdas och den motsvarande andelen av driftnettot som kan användas för underhåll, så uppgår lönsamheten till [REDACTED]%.

Direktavkastning och marknadsvärde

Efter investeringen beräknas fastigheten ha ett marknadsvärde enligt koncernens värderingsmodell på [REDACTED] kr med hänsyn till marknadens direktavkastningskrav om [REDACTED]%. Direktavkastningen i projektet motsvarar [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 (etapp 5)	Före investering	Efter investering
Bokfört värde	[REDACTED]	[REDACTED]
Marknadsvärde enligt Framtidens värderingsmodell	[REDACTED]	[REDACTED]
Övervärde/Nedskrivningsbehov	[REDACTED]	[REDACTED]

Järnbrott 134:3 (etapp 4)	Före investering	Efter investering
Bokfört värde	[REDACTED]	[REDACTED]
Marknadsvärde enligt Framtidens värderingsmodell	[REDACTED]	[REDACTED]
Övervärde/Nedskrivningsbehov	[REDACTED]	[REDACTED]

Järnbrott 134:14 (etapp 3)	Före investering	Efter investering
Bokfört värde	[REDACTED]	[REDACTED]
Marknadsvärde enligt Framtidens värderingsmodell	[REDACTED]	[REDACTED]
Övervärde/Nedskrivningsbehov	[REDACTED]	[REDACTED]

Järnbrott 134:20 (etapp 2)	Före investering	Efter investering
Bokfört värde	██████████	██████████
Marknadsvärde enligt Framtidens värderingsmodell	██████████	██████████
Övervärde/Nedskrivningsbehov	██████████	██████████

Järnbrott 134:15 (etapp 1)	Före investering	Efter investering
Bokfört värde	██████████	██████████
Marknadsvärde enligt Framtidens värderingsmodell	██████████	██████████
Övervärde/Nedskrivningsbehov	██████████	██████████

Underhållsstrategi

Projektet har tagits fram genom dialog tillsammans med hyresgäster i området där de haft inflytande i utformning av badrummen såväl som de alternativ till de individuella möjliga tillval vilka erbjuds i projektet. Inflytande från hyresgäster är ett viktigt led i de boendes möjligheter till att kunna påverka såväl standard som hyresnivå. Vidare har rabatt på anpassningen till bruksvärdeshyran hanterats för befintliga hyresgäster där infasningstrappa om fem år användas vilket svarar mot ansvarsfullt underhåll.

I projektet hanteras återbruk av de ingående material vilka är möjliga så som handfat samt blandare i både badrum och kök vilka återbrukas till 75% i båda fallen. Återbruket sker cirkulärt i projektet där materialet varken transporteras från området eller behöver anpassas vilket ger en minskad klimatpåverkan. I och med återbruk minskar användningen av nytt material samt även kostnader i projektet. Åtgärden svarar mot minskad negativ klimatpåverkan.

Avtal och tidigare beslut

Beslut har tagits i bolagets styrelse (2025-06-09) att genomföra etapp 1 avseende stam- och badrumsupprustning av Pianogatan 72-84, 43 lägenheter. Projektkostnaden för etapp 1 beräknas till ██████████ kr vilken ingår kostnaden för aktuellt investeringsärende.

Upphandling och tidplan

Produktionen planeras utföras i totalt fem etapper.

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 Q3 2027 med beräknat färdigställande under Q2 2030.

Risk- och känslighetsanalys

Risker så som överprövning av upphandlingar är svåra att förutspå vilket vid en överprövning kan påverka både ekonomi. En förskjuten färdigställandetid påverkar även hyresintäkter.

Kalkyl för aktuellt projektet utgår från förutsättningen att samtliga lägenheter utförs enligt basutförande samt att [REDACTED] av lägenheterna utförs med tillval. Denna fördelning är en bedömning och kan förändras i projektet både positivt samt negativt i förhållande till ekonomi samt klimatpåverkan.

Riskscenarier har beräknats vad det gäller ökade projektkostnader om 10 % samt vakansrisk om 2 %.

Förändrad indata	Lönsamhet	Direktavkastning	Prel. Övervärde/Nedskrivning
Projektkostnad + 10%	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Intäkt/Vakans – 2 %	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Avstämning mål och strategier

	Ja	Nej	Ej tillämplig
Cirka 50 procent eller mer av lägenheter renoveras med basnivå (minimerad standard- och hyreshöjning)	X		
Dialog förs med hyresgästerna	X		
Olika tillvalsnivåer erbjuds	X		
Bevarande eller återbruk av material kommer genomföras	X		
I projektet genomförs lönsamma och klimatnyttiga energieffektiviseringsåtgärder i enlighet med strategi 4 i Framtidenkoncernens plan för energieffektivisering 2024-2030		X	
Full bruksvärdeshyra tas ut	X		
Projektet uppfyller klimatkravet enligt reduktionstrappans målnivåer enligt Strategi för minskad klimatpåverkan i byggprojekt 2025-2030.		X	