

Tjänsteutlåtande, beslut

Styrelsehandling nr 8

Utfärdat 2026-06-10

Ärendenummer BOS-2026-00204

Handläggare

Camilla Hallquist

Telefon: 031-731 50 15

E-post: camilla.hallquist@bostadsbolaget.se

Investeringsärende befintligt bestånd Badrumsupprustning 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 "*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 ■■■■■ inklusive moms.

- Varav investering ■■■■■ kr inklusive moms

- Varav underhåll ■■■■■ kr inklusive moms

Projektkostnaden motsvarar ■■■■■ kvm LOA/BOA.

Åtgärderna har lönsamhetsberäknats i enlighet med Framtidens modell för lönsamhetsbedömning. Investeringen ger i bolagets perspektiv en långsiktig nominell årlig avkastning på ■■■■ %. Direktavkastningen i projektet uppgår till ■■■■ %.

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

Lägenheter tillgänglighetsanpassas där möjlighet finns.

Bilagor

1. Investeringsärende befintligt bestånd
Badrumsupprustning av ”Käppen” 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.

Camilla Hallquist

Chef Fastighetsutveckling

Thorbjörn Hammerth

tf VD

Investeringsärende befintligt bestånd

Göteborgs stads Bostadsaktieföretag

Badrumsupprustning av "Käppen" 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)	1 267
Genomsnittlig bostadshyra (basnivå) efter investering (kr/kvm BOA, år)	1 557
Genomsnittlig bostadshyra efter investering, kalkylerad nivå (kr/kvm BOA, år)	1 604
Långsiktig nominell lönsamhet	
Projektets direktavkastning exklusive hyresrabatter	
Övervärde/nedskrivningsbehov efter åtgärd	
Ekologisk hållbarhet	
Projektets utsläppsbesparing (% CO2 ekvivalenter jmf med 2020)	-11%
Projektets energibesparing (% kWh/m ² Atemp)	-5%

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 utjänta. 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 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 duschraperiskena
- Ny spegel
- Ny LED-belysning ovan spegel
- Ny alternativt återbrukat radiator

Kök basnivå

- Nytt avlopp inklusive vattenlås
- Ny alternativt återbrukad 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 kasettlösning 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 25 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 badrumsrenovering 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 6 kr/kvm vilket motsvarar ca 165 000 kr/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 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.

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 CO ₂ e)	760 213 kg CO ₂ e
Projektets målgränsvärde (kg CO ₂ e)	-52 % (byggstart 2026)
Projektets beräknade påverkan (tot. kg CO ₂ e)	679 293 kg CO ₂ e
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 våtzon/duschzon.

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 anlitats för kostnadsberäkningar.

Total projektkostnad uppgår till [REDACTED] kr inklusive moms

Varav investering [REDACTED] kr inklusive moms

Varav underhåll [REDACTED] kr inklusive moms

Projektkostnaden motsvarar [REDACTED]/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. Avvikelser 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 kostnadsbildningen kan komma att justeras beroende på faktiska förutsättningar vid utförandet.

Hyresförhandlingar

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

Hyresexempel infasning (höjning basnivå, 290 kr/kvm/år)

Hyresnivå (basnivå)	År 1 Ökning per månad kr/lgh/månad	År 2 Ökning per månad kr/lgh/månad	År 3 Ökning per månad kr/lgh/månad	År 4 Ökning per månad kr/lgh/månad	År 5 Ökning per månad kr/lgh/månad	År 6 Ökning per månad kr/lgh/månad
3 RoK 65 kvm						
6 925kr/mån	317 kr 7 243 kr/mån	317kr 7 560 kr/mån	317 kr 7 877 kr/mån	317 kr 8 194 kr/mån	317 kr 8 511 kr/mån	0 kr 8 511 kr/mån

Hyresnivåer

Den genomsnittliga hyresnivån för befintliga lägenheter före åtgärd är 1 267 kr/kvm/år.

Den genomsnittliga höjningen vid basnivå är 290 kr/kvm/år, medför ny hyra om 1 557 kr/kvm/år.

Den genomsnittliga höjningen vid basnivå inklusive 25% tillval ger en höjning om 337 kr/kvm/år, vilket medför ny hyra om 1 604 kr/kvm/år.

Den genomsnittliga höjningen vid basnivå inklusive 100% tillval ger en höjning om 560 kr/kvm/år, vilket medför ny hyra om 1 827kr/kvm/år.

I hyran ingår varmvatten/kallvatten.

Hyresexempel (basnivå, 290 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	2 640	604	3 244
3 RoK	65,6	6 926	1 586	8 512
4 RoK	91,7	9 682	2 217	11 899
5 Rok	96,4	10 178	2 331	12 509

Jämförelsehyra – Exemplet avser Näverlursgatan, Poseidon vilken har liknande standard.

Typ/storlek (RoK)	BOA/LOA (kvm)	Hyra (kr/mån)
2 RoK	50	7 129
3 RoK	65	8 628

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 vattenskadorna 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 4 800 000 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 3 000 000 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 ■■■ %. Med beaktande av andelen av fastigheten som åtgärdas och den motsvarande andelen av driftnettot som kan användas för underhåll, så uppgår lönsamheten till ■■■ %.

Direktavkastning och marknadsvärde

Efter investeringen beräknas fastigheten ha ett marknadsvärde enligt koncernens värderingsmodell på ■■■■■ kr med hänsyn till marknadens direktavkastningskrav om ■■■ %. Direktavkastningen i projektet motsvarar ■■■ %.

Samtliga berörda fastigheter	Före investering	Efter investering
Bokfört värde	47 516 230 kr	■■■■■
Marknadsvärde enligt Framtidens värderingsmodell	454 744 368 kr	■■■■■
Övervärde/Nedskrivningsbehov	407 228 138 kr	■■■■■

Järnbrott 134:1 (etapp 5)	Före investering	Efter investering
Bokfört värde	9 465 744 kr	■■■■■
Marknadsvärde enligt Framtidens värderingsmodell	94 190 361 kr	■■■■■
Övervärde/Nedskrivningsbehov	84 724 617 kr	■■■■■

Järnbrott 134:3 (etapp 4)	Före investering	Efter investering
Bokfört värde	10 584 932kr	■■■■■
Marknadsvärde enligt Framtidens värderingsmodell	93 574 337 kr	■■■■■
Övervärde/Nedskrivningsbehov	82 989 405 kr	■■■■■

Järnbrott 134:14 (etapp 3)	Före investering	Efter investering
Bokfört värde	11 868 637 kr	
Marknadsvärde enligt Framtidens värderingsmodell	121 132 111 kr	
Övervärde/Nedskrivningsbehov	109 263 474 kr	

Järnbrott 134:20 (etapp 2)	Före investering	Efter investering
Bokfört värde	8 706 126 kr	
Marknadsvärde enligt Framtidens värderingsmodell	92 289 271 kr	
Övervärde/Nedskrivningsbehov	83 583 145 kr	

Järnbrott 134:15 (etapp 1)	Före investering	Efter investering
Bokfört värde	6 890 791 kr	
Marknadsvärde enligt Framtidens värderingsmodell	53 558 288 kr	
Övervärde/Nedskrivningsbehov	46 667 497 kr	

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 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.

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 [redacted] 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 25 % 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%	■	■	■
Intäkt/Vakans – 2 %	■	■	■

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	