Tjänsteutlåtande beslut
Styrelsehandling nr 14
Utfärdat 2026-10-14
Ärendenummer 2026–00426

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

Investering i befintligt bestånd, Distriktskontor Hammarhus, Bostadsbolaget

Förslag till beslut

I styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden:

Bostadsbolagets investeringsärende i befintligt bestånd, *Distriktskontor Hammarhus* godkänns, i enlighet med bilaga.

Sammanfattning

Styrelsen för Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag har i enlighet med koncernens riktlinjeför projekt och investeringar hemställt aktuellt ärende, *Distriktskontor Hammarhus* till styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden för godkännande. Som enskilt ärende ligger godkännandet inom ramen för mandatet hos Förvaltnings AB Framtidens vd. Då föreliggande ärende är en ingående delmängd av *Inriktningsbeslut för Hammarkulletorget Befintligt bestånd och nyproduktion* (beslut i Framtidens styrelse 2025-06-10), bedöms det som en helhet och därmed faller godkännandet under styrelsens mandat.

Bostadsbolaget planerar att genomföra en lokalanpassning för tillskapandet av ett distriktskontor i Hammarhus som är beläget på Hammarkulletorget 62 A-B till en kostnad motsvarande [redacted] inklusive mervärdesskatt.

Åtgärder består av ombyggnation och anpassning av lokaler med tillhörande boservicefunktioner anpassat för Bostadsbolagets verksamhet i Hammarkullen. Bolagets bedömning är att projektet bidrar till koncernens strategi för torg i utvecklingsområden och går i linje med inriktningsbeslutet för Hammarkulletorget. Åtgärderna bedöms skapa förutsättningar att positivt bidra till områdets förflyttning på Polisens lista över utsatta områden vilket gör att projektet bör genomföras.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Projektets totala produktionskostnad uppgår till [redacted] inklusive mervärdesskatt vilket motsvarar [redacted]. Det bokförda värdet uppgår till [redacted] innan åtgärd och [redacted] efter åtgärd. Marknadsvärdet är [redacted] innan åtgärder och uppgår till [redacted] efter åtgärd vilket innebär att det ej föranleder till nedskrivningsbehov vid genomförande av projektet. Den genomsnittliga hyresnivån är [redacted], år efter åtgärderna.

Den långsiktiga nominella avkastningen uppgår till [redacted] och direktavkastningen uppgår till [redacted] att jämföra med marknadens viktade krav om [redacted]

De tidigare investeringsbesluten ser ut enligt nedan:

Beslutsdatum (styrelse)	**Projekt**	[redacted]	[redacted]
2024-11-28 (Bostadsbolaget)	Renovering tak/entréer	[redacted]	[redacted]
2024-12-17 (Förvaltnings AB Framtiden)	Vård- och familjecentral	[redacted]	[redacted]
2026-02-04 (Förvaltnings AB Framtiden)	Klimatskal	[redacted]	[redacted]

Bedömning ur ekologisk dimension

Projektet bidrar till att uppfylla koncernens strategi för minskad klimatpåverkan. Den minskade negativa klimatpåverkan sker genom återbruk av byggnadsdelar, inredningskomponenter och installationsmaterial. Projektet beräknas minska utsläppen med 38 % CO_2e jämfört med nyproduktion, jämfört med målet om 52 %.

Bedömning ur social dimension

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

Bedömning av principiell beskaffenhet

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

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

Skickas till

Bostadsbolaget

Bilagor som ingår i beslutsunderlaget

Styrelsehandling Bostadsbolaget - Investering i befintligt bestånd, Hammarhus distriktskontor, Bostadsbolaget.

Beskrivning av ärendet

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

Bostadsbolaget planerar att genomföra en lokalanpassning för tillskapandet av ett distriktskontor på Hammarhus som är beläget på Hammarkulletorget 62 A-B till en kostnad motsvarande [redacted]. Projektet är en ingående delmängd av *Inriktningsbeslut för Hammarkulletorget Befintligt bestånd och nyproduktion* som godkändes av Framtidens styrelse 2025-06-10. Syftet med inriktningsbeslutet var att beskriva de åtgärder som planeras för att bidra till att förflytta Hammarkullen från polisens lista över utsatta områden. Hammarhus är en byggnad som tidigare delvis innehållit bland annat ett äldreboende som i dagsläget är vakant. Lokalombyggnation pågår för att etablera en vårdcentral och en familjecentral. Under 2027 påbörjas även renovering av husets fasader. Projektet bedöms följa koncernens strategi för torg i utvecklingsområden.

Åtgärderna består av ombyggnation av lokal, installation av nytt ventilationssystem och nya elinstallationer. Utformningen av kontoret grundar sig på Bostadsbolagets kontor på Engelbrektsgatan där ett aktivitetsbaserat arbetssätt tillämpas. De föreslagna åtgärderna, bedöms tillföra en ökad närvaro och rörelse genom bolagets egen personal, hyresgäster och besökare och bidra till att intrycket av torgmiljön förbättras.

Tidigare beslut

2024-11-28 Bostadsbolagets styrelse, Renovering tak och entréer nr 62
2024-12-17 Förvaltnings AB Framtidens styrelse, Lokalanpassning Vård- och familjecentral
2025-06-10 Förvaltnings AB Framtidens styrelse, Inriktningsbeslut Hammarkulletorget
2026-02-04 Förvaltnings AB Framtidens styrelse, Renovering klimatskal Hammarhus

Tidplan

Projektet planeras att [redacted] med färdigställande cirka tolv månader senare.

Underhållsstrategi

Föreliggande ärende är inte av karaktären underhåll, därav bedöms inte åtgärderna utifrån underhållsstrategin.

Risk- och känslighetsanalys

Då byggnaden är befintlig kan risk finnas för ökade produktionskostnader då alla förutsättningar inte är kända innan åtgärder påbörjas. Övriga risker består främst i förseningar på grund av överklagade tilldelningsbeslut såväl för detta projekt som övriga delprojekt i utvecklingen av Hammarhus.

Förändrad indata	Lönsamhet [redacted]	Direktavkastning [redacted]	Övervärde/Nedskrivning [redacted]
Produktionskostnad + 10%	[redacted]	[redacted]%	[redacted]
Produktionskostnad + 15%	[redacted]	[redacted]	[redacted]

Bolagets bedömning

Bolagets bedömning är att åtgärderna bidrar till koncernens strategi för torg i utvecklingsområden och går i linje med inriktningsbeslutet för Hammarkulletorget. De bedöms också skapa förutsättningar att positivt bidra till områdets förflyttning på polisens lista över utsatta områden. Även om direktavkastning inte når marknadens krav bör projektet ändå genomföras för att kunna uppnå målen i koncernens strategi för utvecklingsområden.

Terje Johansson

VD och koncernchef

Magnus Envall

t.f chef utvecklingsavdelning

Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag

Tjänsteutlåtande
Styrelsehandling nr
Utfärdat
Ärendenummer «Diarienr»

Handläggare
Camilla Hallquist
Telefon: 031-731 50 15
E-post: camilla.hallquist@bostadsbolaget.se

Investeringsärende befintligt bestånd Hammarhus distriktskontor, Hammarkullen

Förslag till beslut

I styrelsen för Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag:

1. Investering i projektet *" Hammarhus distriktskontor, Hammarkullen"* i enlighet med bilaga, godkänns.
2. Vd för Bostadsbolaget får i uppdrag att genomföra projektet i enlighet med beslutet, under förutsättningar att vd för Förvaltnings AB Framtiden godkänner investeringen.
3. Ärendet hemställs för godkännande av vd för Förvaltnings AB Framtiden.
4. Förklara beslutet omedelbart justerat.

Sammanfattning

Den 1 januari 2021 förvärvade Bostadsbolaget fastigheten Hjällbo 37:40 (Hammarkullens torg) av koncernens systerbolag Förvaltnings AB Göteborgs Lokaler i syfte att utveckla Hammarkullens centrum och skapa en fungerande och trygg plats för de boende i området.

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

Aktuellt projekt avser tillskapande av ett multifunktionellt distriktskontor med tillhörande boservicefunktioner i Hammarhus, vilket utgör ett viktigt led i utvecklingen av Hammarkulletorget och svarar mot det uppdrag som gavs i maj och juni 2025. Etablering av nytt distriktskontor syftar till att stärka den lokala närvaron och skapa bättre förutsättningar för en nära och tillgänglig förvaltning för de boende i området.

Projektet frigör samtidigt möjlighet för de tidigare utspridda lokalerna att konverteras till annat som kan nyttjas mer effektivt. Tidigare kontor i bostadshus kan exempelvis

återbostadiseras till lägenheter alternativt hyras ut till annan aktör. Lokaler i Hammarhus samt Centrumhuset kan anpassas för nya hyresgäster.

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 juni 2026. Total projektkostnad uppgår till [redacted] inklusive moms.
- Varav investering [redacted] inklusive moms
- Varav underhåll 0 kr inklusive moms

Projektkostnaden motsvarar [redacted]

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

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

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Inför projektet har en omfattande återbruksinventering genomförts i syfte att identifiera material, byggnadsdelar och installationer med potential för återanvändning. Inventeringen har bedrivits systematiskt och inkluderat såväl synliga som dolda komponenter, med målsättningen att maximera graden av återbruk inom projektet.

Utgångspunkten har varit att allt material som tekniskt, funktionellt och ekonomiskt är möjligt att återanvända också ska tas tillvara och integreras i den nya bostadsproduktionen. Detta innefattar exempelvis byggnadsdelar, inredningskomponenter och installationsmaterial som, efter eventuell uppgradering eller anpassning, kan ges en förlängd livslängd inom ramen för det nya distriktskontoret.

Projektet beräknas minska utsläppen med 38 % CO_2e jämfört med nyproduktion, jämfört med målet om 52 %.

Bedömning ur social dimension

Social hänsyn kommer att tillämpas i upphandlingen av detta projekt.

Etableringen av distriktskontor och boservice bidrar till att aktivera Hammarkullens torg under större delar av dagen vilket ger en positiv inverkan på trygghet, närvaro och service både på torget och i området i stort.

Bilagor som ingår i beslutsunderlaget

1. Investeringsärende befintligt bestånd
Hammarhus distriktskontor, Hammarkullen

Beskrivning av ärendet

Styrelsen föreslås tillstyrka förslaget till investering i projektet *Hammarhus distriktskontor, Hammarkullen*, i enlighet med bilaga 1, samt hemställan om att vd i Förvaltnings AB Framtiden godkänner investeringen.

Aktuellt projekt avser tillskapande av ett multifunktionellt distriktskontor med tillhörande boservicefunktioner i Hammarhus, vilket utgör ett viktigt led i utvecklingen av Hammarkulletorget och svarar mot det uppdrag som gavs i maj och juni 2025. Etableringen syftar till att stärka den lokala närvaron och skapa bättre förutsättningar för en nära och tillgänglig förvaltning för de boende i området samt bidra till att området förflyttas från polisens lista över utsatta områden.

Bolagets bedömning

Dagens lokalsituation för verksamheten i Hammarkullen är splittrad och begränsar effektivitet. Flera funktioner är utspridda i trånga och undermåliga lokaler, där både Boservice och distriktskontoret inryms i lokaler som varken stödjer funktionen fullt ut eller kan möta det stora antalet fysiska besök som Boservice har i Hammarkullen. En av de mindre lokalerna är sammanslagna lägenheter ombyggda till kontor och placerad i direkt anslutning till bostadslägenheter. Lokalen saknar funktionalitet som krävs för dagens behov av samverkan, möten och service.

Det nya distriktskontorets placeringen i Hammarhus är strategiskt viktig. Kontoret ligger centralt i Hammarkullen, på torget nära stråket där hyresgäster och besökare rör sig i anslutning till övriga funktioner såsom vårdcentral, Familjecentral, bibliotek, butiker och annan service. Detta medför en ökad daglig närvaro, fler ögon på torget och bättre förutsättningar för trygghet, tillsyn och tillgänglighet.

Projektet är ett viktigt led i bolagets uppdrag att förflytta Hammarkullen från polisens lista för utsatta områden. Projektet ger vidare möjligheter att utveckla lokaler och verksamheter i marknivå centralt på Hammarkullens torg då Boservice flyttar till ny lokal i Hammarhus. Utvecklingen av torget är en strategisk satsning som ger effekt för hela Hammarkullen och svarar mot Framtidens torgstrategi. På så vis ger projektet effekt både för bolaget i form av effektivare förvaltning samt god arbetsmiljö i ändamålsenliga lokaler samt för utvecklingen av torget och Hammarkullen i stort. Med ovanstående som bakgrund ser bolaget att projektet är av största vikt att genomföras.

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

En omfattande återbruksinventering har genomförts för att identifiera material och byggnadsdelar som kan återanvändas i projektet. Arbetet har utförts systematiskt och omfattat både synliga och dolda komponenter för att maximera återbruket. Projektet beräknas minska utsläppen med 38 % CO_2e jämfört med nyproduktion, jämfört med målet om 52 %. Åtgärden följer underhållsstrategin för minskad klimatpåverkan.

Namn	Jonas Ward
Titel	Vd

Styrelsehandling nr XXX
Bilaga 1

2026-MM-DD

Investeringsärende befintligt bestånd

Göteborgs stads bostadsaktiebolag

Hammarhus distriktskontor, Hammarkullen



Projektsammanfattning

Objektsinformation	
Fastighetsbeteckning	Hjällbo 37:40
Adress	Hammarkulle-torget 62 A-B
Antal bostäder som omfattas	0
Antal lokaler som omfattas	1
Areainformation	
BOA (kvm)	0
LOA (kvm)	1 350
Ekonomi (inkl. moms)	
Total Projektkostnad netto (kr)	[redacted]
Total Projektkostnad netto kr/kvm LOA	[redacted]
Genomsnittlig lokalhyra (vakanshyra externvärdering) före investering (kr/kvm LOA, år)	[redacted]
Genomsnittlig lokalhyra efter investering (kr/kvm LOA, år)	[redacted]
Långsiktig nominell lönsamhet	[redacted]
Projektets direktavkastning	[redacted]
Övervärde/nedskrivningsbehov efter åtgärd	[redacted]
Ekologisk hållbarhet	
Projektets utsläppsbesparing jämfört nyproduktion (% CO2 ekvivalenter jämfört med 2020)	-38 %
Projektets energibesparing (% kWh/m² Atemp)	-

Bakgrund, syfte och mål

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

I maj respektive juni 2025 fattades inriktningsbeslut i Göteborgs Stads Bostadsaktiebolags styrelse samt Förvaltnings AB Framtidens styrelse avseende utvecklingen av Hammarkulletorget för perioden 2025–2035. Beslutet innebar att vd fick i uppdrag att arbeta vidare enligt föreslagen inriktning samt ta fram investeringsbeslut för renovering och utveckling av området.

Aktuellt projekt avser tillskapande av ett multifunktionellt distriktskontor med tillhörande boservicefunktioner i Hammarhus, vilket utgör ett viktigt led i utvecklingen av Hammarkulletorget och svarar mot det uppdrag som gavs i maj och juni 2025. Etablering av nytt distriktskontor syftar till att stärka den lokala närvaron och skapa bättre förutsättningar för en nära och tillgänglig förvaltning för de boende i området.

Hammarhus är en central del av centrumområdet i Hammarkullen och kan enligt gällande detaljplan användas för bostäder, service och kontor. Byggnaden står inför en omfattande renovering där klimatskalet förbättras, nya entréer tillskapas samt lokaler anpassas för nya verksamheter såsom vårdcentral och Familjecentral. Inom ramen för denna utveckling möjliggörs även etableringen av ett modernt distriktskontor med integrerad Boservice.



Projektet tillför Hammarkulletorget en ökad närvaro och rörelse av bolagets förvaltningspersonal över stora delar av dagen vilket bidrar till fler “ögon på torget”, trygghet och tillgänglighet. Genom att kombinera verksamheter, service och närvaro i byggnaden skapas ett mer levande och aktivt centrum, där kontakten mellan hyresgäster och förvaltning stärks.

Dagens lokalsituation för verksamheten i Hammarkullen är splittrad och begränsar effektivitet. Flera funktioner är utspridda i trånga och undermåliga lokaler, där både Boservice och distriktskontoret inryms i lokaler som varken stödjer funktionen fullt ut eller kan möta det stora antalet fysiska besök som Boservice har i Hammarkullen. En av de mindre lokalerna är sammanslagna lägenheter ombyggda till kontor och ligger i direkt anslutning till bostadslägenheter. Lokalen saknar funktionalitet som krävs för dagens behov av samverkan, möten och service.

Det nya distriktskontoret är en strategisk investering. Genom att samla fler yrkesgrupper i en modern, multifunktionell och långsiktigt hållbar lokal skapas bättre förutsättningar för samordning mellan förvaltnings-, drifts-, trygghets- och socialt utvecklingsarbete. Detta blir särskilt viktigt när organisationen i området utökas.

Det nya kontoret möter också behovet av en intern mötesplats i området vilket kan nyttjas av hela bolaget. Med moderna mötes- och konferensytor kan utbildningar, workshops och arbetsdagar förläggas till Hammarkullen. Det skapar en naturlig plats för möten och en relation mellan bolagets medarbetare och det prioriterade utvecklingsområdet.

Projektet frigör samtidigt möjlighet för de tidigare utspridda lokalerna att byggas om till annat som kan nyttjas mer effektivt. Tidigare kontor i bostadshus kan exempelvis återställas till lägenheter alternativt hyras ut till annan aktör. Lokaler i Hammarhus samt Centrumhuset kan anpassas för nya hyresgäster.

Sammanfattningsvis innebär satsningen att Hammarkulletorget stärks genom ökad närvaro, förbättrad service och ett mer effektivt nyttjande av befintliga lokaler. Åtgärderna möter både ett upprustningsbehov och bidrar till ökad attraktivitet och trygghet i området vilket ligger i linje med bolagets långsiktiga mål och fattade inriktningsbeslut.

Tidigare åtgärder

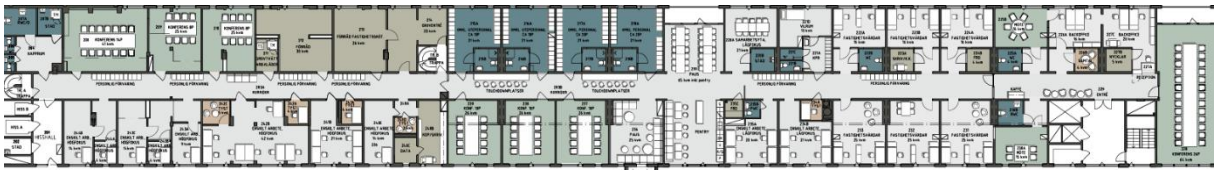
I huvudsak har löpande underhållsåtgärder genomförts, främst kopplat till tätningar av fasadelement. Därutöver har viss betongreparation samt mindre åtgärder av fasad och tak har genomförts. I övrigt har aktuella lokalytor varit vakanta sedan det tidigare äldreboende lämnat lokalerna i slutet av år 2022, vilket inneburit att inga ombyggnationer eller större reparationen utförts i lokalerna under denna period.

Projektbeskrivning

Planerat projekt

Projektet avser tillskapande av ett nytt multifunktionellt distriktskontor med tillhörande boservicefunktioner i vakanta lokaler.

Planlösning – multifunktionellt distriktskontor



Det nya distriktskontoret placeras på våning två i Hammarhus och utformas som en modern och högfunktionell arbetsplats där medarbetare, besökare och boende möts i en miljö som stödjer både effektivitet och trivsel. Utformningen av kontoret bygger på Engelbrektsgatans kontor där ett aktivitetsbaserat arbetssätt tillämpas. Även färgskala och materialval följer liknande struktur.

Kontoret delas in i mindre, tydligt avgränsade arbetszoner som gör det enkelt att välja miljö utifrån arbetsuppgift – från fokuserat arbete i lugna zoner till mer dynamiska ytor för samverkan och dialog. Detta skapar en arbetsplats som aktivt stödjer variation, rörelse och effektivt samarbete mellan yrkesgrupper.

Den befintliga byggnadens struktur har tagits tillvara och integrerats i den nya utformningen. Genom att minimera ingrepp i betongväggar och behålla stora delar av den tidigare rumsindelningen har projektet kunnat genomföras med så lite klimatpåverkan som möjligt. Köksdelen placeras strategiskt i byggnadens mitt, där det tidigare köket låg, vilket skapar en naturlig samlingspunkt för medarbetarna.

Entrén till Boservice är samma entré som leder till vårdcentral och familjecentral, vilket skapar en naturlig knutpunkt för service och kontakt. I den publika delen av Boservice byggs ett stort konferensrum som möjliggör möten med större grupper, informationsinsatser och dialog med hyresgäster och samarbetspartners.

Samverkan är en central del av verksamhetens och Hammarkullens utveckling, därför utökas kontoret med flera moderna mötesrum. Dessa ger goda förutsättningar för samarbete mellan avdelningar, projektgrupper och externa aktörer – en viktig nyckel för att stärka och förflytta området.

Kontoret får ett helt nytt ventilationssystem dimensionerat för moderna arbetsplatser med högre krav på luftflöde och komfort. Den tidigare ventilationen, avsedd för små lägenheter, ersätts med ny ventilation. Även elinstallationerna byts ut och uppgraderas för att möta dagens krav på kapacitet,

säkerhet och IT-infrastruktur. Den nya tekniska lösningen skapar en stabil och framtidssäker grund för digitala arbetssätt och drift.

Genom ombyggnad av tidigare äldreboende till kontors- och serviceändamål nyttjas fastigheten på ett resurseffektivt sätt utan behov av nybyggnation. Detta ligger i linje med både bolagets och stadens ambitioner om hållbar stadsutveckling och effektivt lokalutnyttjande.

Åtgärder utan hyresjustering
Ej aktuellt.

Åtgärder med hyresjustering
Åtgärderna i detta projekt medföra ny hyra för aktuella lokaler.

Kvarboende
Ej aktuellt.

Social hållbarhet
Social hänsyn i upphandling
Social hänsyn kommer att tillämpas i upphandlingen av detta projekt.

Etableringen av distriktskontor och Boservice bidrar till att aktivera Hammarkullens torg under större delar av dagen vilket ger en positiv inverkan på trygghet, närvaro och service både på torget och i området i stort.

Dialog och inflytande
Bostadsbolaget har en välfungerande hyresgästprocess vid ombyggnad/renovering vilken inkluderar både information och möten. Genom förvaltningen, ombyggnadssamordnare och kommunikatör säkerställs att berörda verksamheter i och kring torget kontinuerligt får relevant information om projektet.

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

Bevarande och återbruk
Inför projektet har en omfattande återbruksinventering genomförts i syfte att identifiera material, byggnadsdelar och installationer med potential för återanvändning. Inventeringen har bedrivits systematiskt och inkluderat såväl synliga som dolda komponenter, med målsättningen att maximera graden av återbruk inom projektet.

Utgångspunkten har varit att allt material som tekniskt, funktionellt och ekonomiskt är möjligt att återanvända skall tas tillvara och integreras i produktionen. Detta innefattar exempelvis

byggnadsdelar, inredningskomponenter och installationsmaterial som, efter eventuell uppgradering eller anpassning, kan ges en förlängd livslängd inom ramen för det nya distriktskontoret.

Genom att arbeta aktivt med återbruk minskar projektet behovet av nyproducerade material, vilket bidrar till en lägre klimatpåverkan och ett mer resurseffektivt genomförande. Samtidigt skapas ekonomiska värden genom minskade materialkostnader och effektivare resursutnyttjande.

Återbruksarbetet utgör därmed en integrerad del av projektets genomförande och ligger i linje med bolagets och stadens hållbarhetsmål samt ökade krav på cirkulärt byggande inom branschen. Ambitionen är att projektet ska fungera som ett gott exempel på hur återbruk kan implementeras i praktiken.

Energianvändning

Redovisning ej aktuellt i detta projekt då det inte utförs någon separat specifik energieffektiviserande åtgärd. Nya ventilationsanläggningen installeras med förbättrad verkningsgrad. Dock behöver luftomsättningen anpassas till kontorsmiljö, där kraven på luftutbyte är avsevärt högre än i bostäder. Mot denna bakgrund bedöms åtgärden inte uppfylla kriterierna för att klassas som en specifik energieffektiviserande åtgärd.

Befintlig Energiförbrukning innan åtgärd (kWh/m^2 Atemp)	-
Beräknad energiförbrukning efter åtgärd (kWh/m^2 Atemp)	-
Energieffektiviseringens klimatbesparing/ klimatpåverkan i relation till materialets klimatpåverkan (kg CO_2e/m^2 Atemp) * *Beräkning finns i mall för investeringskalkyl*	-
Lönsamhet (%) för planerade energiåtgärder beräknas i enlighet med koncernens lönsamhetskalkyl	-

***Negativt resultat: klimatbelastningen från material är lägre än klimatbesparingen för energiåtgärden = **klimatnyttig energieffektivisering.**

Positivt resultat: klimatbelastningen från materialet är större än klimatbesparingen för energiåtgärden = **klimatbelastande energieffektivisering.**

Klimatpåverkan

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

Inom detta resultat jämförs projektets utfall mot klimatpåverkan vid nyproduktion, och den klimatförbättrade åtgärden som valet av renovering och ombyggnad av befintlig byggnad resulterar i. Som nyproduktion räknas Baseline 2020 utifrån BTA-ytan av ombyggnationen (1 540 kvm) och ett referensvärde om 184 kgCO2e/kvm BTA. På detta vis tillgodoräknas bevarandet av byggnadens stomme, och bidrar till att beräknad klimatpåverkan ligger på 38% minskning av klimatpåverkan från projektet.

Baseline 2020 (tot. kg CO2e) – utifrån nyproduktion	283 360
Projektets målgränsvärde (kg CO2e)	-52%
Projektets beräknade påverkan (tot. kg CO2e)	176 700
Minskning i projekt jämfört med 2020 (%)	-38%

Solceller

Installation av solceller hanteras inom tidigare beslutat investeringsärende (ärende Klimatskal Hammarhus).

Ledningsinfrastruktur för laddningspunkter

Ledningsinfrastruktur hanteras i bolagsövergripande separat mobilitetsplan och ingår inte i aktuellt projekt.

Mobilitet

Mobilitet hanteras i bolagsövergripande separat mobilitetsplan och ingår inte i aktuellt projekt.

Fönster

Ej aktuellt i detta projekt.

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 augusti 2026.

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

Total projektkostnad uppgår till [redacted]

Varav investering [redacted]

Varav underhåll 0 kr inklusive moms

Projektkostnaden motsvarar [redacted]

Skade- och reparationskostnader

Lokaler har varit vakanta varför inga omfattande reparationer eller underhåll har genomförts sedan köpet av fastigheten år 2021.

Kostnadspåverkande faktorer

Faktorer som påverkar den totala ekonomin är i stort utvecklingen av entreprenadkostnader och då i huvudsak kostnader kopplat till materialprisökningar. Även husets konstruktiva uppbyggnad, där bland annat tidigare badrumsmoduler inkluderas i de bärande delarna för byggnaden, påverkar kostnadsbilden.

Hyresförhandlingar

Hyresförhandling med Hyresgästföreningen är inte aktuellt för projektet. Hyran sätts av bolaget då uthyrning avser lokaler för eget bruk. Vid fastställande av hyresnivån har bolaget utgått ifrån marknadens aktuella avkastningskrav om [redacted] för lokaler i området. I aktuellt projekt uppnås en [redacted]

Hyresnivå

Marknadens avkastningskrav på lokaler i området uppgår till [redacted]. Hyresnivåerna för övriga lokaler i Hammarhus, vilka genomgår en ombyggnad (vårdcentral samt familjecentral) under samma tidshorisont, uppgår till [redacted]

Som jämförelsehyra har även det ombyggda distriktskontoret på Friskväderstorget 11 tagits med där hyresavtal tecknats den 2025-04-01 med en hyresnivå om [redacted] Denna ombyggnad var inte lika omfattande varför hyresnivån inte kan likställas med aktuellt projekt.

En hyresnivå om 2[redacted]

Lönsamhetsbedömning

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

Direktavkastning och marknadsvärde

Efter investering beräknas fastigheten ha ett marknadsvärde enligt koncernens värderingsmodell på [redacted] med hänsyn till marknadens viktade direktavkastningskrav om [redacted]
Direktavkastningen i projektet motsvarar [redacted].

	Före investering	Efter investering
Bokfört värde	[redacted]	[redacted]
Marknadsvärde enligt Framtidens värderingsmodell	[redacted]	[redacted]
Övervärde/Nedskrivningsbehov	[redacted]	[redacted]

Underhållsstrategi

En omfattande återbruksinventering har genomförts för att identifiera material och byggnadsdelar som kan återanvändas i projektet. Arbetet har utförts systematiskt och omfattat både synliga och dolda komponenter för att maximera återbruket.

Allt material som är tekniskt, funktionellt och ekonomiskt möjligt att återanvända ska tas tillvara och integreras i lokalproduktionen, inklusive byggnadsdelar, inredning och installationsmaterial som kan uppgraderas eller anpassas.

Projektet beräknas minska utsläppen med 38 % CO_2e jämfört med nyproduktion och målet om 52 % minskning i projekt. Åtgärden följer underhållsstrategin för minskad klimatpåverkan.

Avtal och tidigare beslut

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

Beslut vilka tidigare tagits kopplat till inriktningsbeslutet är investering i ny vård- och Familjecentral, renovering av klimatskal samt renovering av entréer samt tak. Samtliga projekt är belägna i byggnaden Hammarhus. [redacted]

Beslutad	Projekt	Kostnad	Övervärde/Nedskrivning
2024-11-28	Renovering tak och entréer	[redacted]	[redacted]
2024-12-17	Vård- och familjecentral	[redacted]	[redacted]
2026-02-04	Renovering klimatskal	[redacted]	[redacted]
Summa tidigare investeringsbeslut		[redacted]	

Återstående investeringar i Hammarhus enligt inriktningsbeslut inklusive föreliggande investering:

Projekt	Kostnad
Distriktskontor (föreliggande ärende)	[redacted]
Konvertering lokal till lägenheter	[redacted]
Resterande konvertering av vakant vårdboende	[redacted]
Summa återstående investeringar	[redacted]

[redacted]

För aktuell fastighet (Hjällbo 37:40) har en förhandsvärdering genomförts avseende värdering efter att planerade investeringar i fastigheten genomförts. Denna värdering gav ett [redacted]

Upphandling och tidplan

Upphandling beräknas starta [redacted] Produktionen beräknas starta [redacted] och beräknas färdigställas under [redacted]

Risk- och känslighetsanalys

Riskerna i detta projekt bedöms huvudsakligen bestå av materialprisökningar och högre entreprenad- och projektkostnader på grund av att upphandlingen genomförs i ogynnsamt läge med låg priskonkurrens. Övriga risker består främst i förseningar på grund av överklagade tilldelningsbeslut såväl för detta projekt som övriga delprojekt i utvecklingen av Hammarhus.

I nedanstående riskberäkning har utgåtts från scenarier där projektkostnaden ökar med 10 % respektive 15%.

Förändrad indata	Lönsamhet	Direktavkastning	Prel. Övervärde/Nedskrivning
Projektkostnad + 10%	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Projektkostnad + 15%	[redacted]	[redacted]	[redacted]

Övrigt

Projektet är ett viktigt led i bolagets uppdrag att förflytta Hammarkullen från polisens lista för utsatta områden. Projektet ger vidare möjligheter att utveckla lokaler och verksamheter i marknivå centralt på Hammarkullens torg då Boservice flyttar till ny lokal i Hammarhus. Utvecklingen av torget är en strategisk satsning som ger effekt för hela Hammarkullen och svarar mot Framtidens torgstrategi. På så vis ger projektet effekt både för bolaget i form av effektivare förvaltning samt god arbetsmiljö i ändamålsenliga lokaler samt för utvecklingen av torget och Hammarkullen i stort.

Avstämning mål och strategier

	Ja	Nej	Ej tillämplig
Cirka 50 procent eller mer av lägenheterna 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 Framtiden koncernens 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	

Om ett kryss är i nejrutan ska anledningen motiveras!