GÖTEBORGSLOKALER
EN DEL AV GÖTEBORGS STAD

Styrelsehandling nr 5
Datum 2026-11-17
Diarienummer GLO-2026-00166

Handläggare:
Michael Bäckegren
Telefon: 031-3350 100
E-post: michael.backegren(a)goteborgslokaler.se

Möte med styrelsepresidiet

Protokoll

Datum: 2026-11-09
Tid: Klockan 10.00 – 11.30 (Teamsmöte)

Närvarande:	Ingela Tuvegran	ordförande
	Peter Ljunggren	vice ordförande
	Robert Hörnquist	VD
	Jennie Grafström	Investansv (punkt 2)

Ordförande: Ingela Tuvegran
Sekreterare: Robert Hörnquist

Dagordning 9 november

1. Förslag till genomförandeplan.
Presidiet ställde sig bakom förslaget till genomförandeplan i enlighet med utsänt underlag (bilaga 1).

2. Investeringsbeslut stadsutvecklingsprojekt Brunnsbo torg (Backa 1:3)
Presidiet ställde sig bakom förslaget till investeringsbeslut gällande Brunnsbo torg (Backa 1:3) i enlighet med utsänt underlag (bilaga 2).

3. Kommande styrelsemöten (kallelse och dagordning).
Presidiet gick igenom kallelse och dagordning inför kommande styrelsemöte samt noterade följande:

- **Extra styrelsemöte:** Äger rum den 17 november kl. 14.00 på GöteborgsLokalers kontor. Kallelse har skickats ut av Michael Bäckegren på uppdrag av ordförande Ingela Tuvegran.
- **Inställt möte:** Det planerade extra Teamsmötet den 25 november ställs in.

Datum 2026-11-09

Underskrift

.....

Namnförtydligande

Ingela Tuvegran

Signature reference: b25b9b90-8bbe-4473-b7c9-987ad631a2ff

Göteborgs Stad

Detta dokument är elektroniskt signerat.

Signed by: Ingela Elisabeth Tuvegran
Date: 2026-11-09 15:42:14
BankID refno: 01a1c0c2-65fc-7e93-a57b-d04f19df1fdd

Ordförande: Ingela Tuvegran

Signature reference: b25b9b90-8bbe-4473-b7c9-987ad631a2ff

Kopia/bekräftelse på e-signerat dokument.

Genomförandeplan som utgör underlag inför Affärsplan 2027 för Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Genomförandeplanen utgår från Göteborgs kommunfullmäktiges budget för 2027 och de mål som där angetts. Planen anger inriktning som arbetas in i bolagets verksamhetsplan och budget för 2027.

- Göteborg skall vara en **jämlik** och **trygg** stad där alla invånare ges inflytande och möjlighet till delaktighet.

Bolaget skall fortsätta att ta fram åtgärder som stärker den sk 15-minuters staden, vilket bidrar till en jämlikare stad (nära till grundläggande vardagsservice genom bolagets torg)

Vidare skall bolagets arbete med trygghetsskapande åtgärder fortsätta utifrån de erfarenheter som bolaget funnit i arbetet med de torgförnyelser som genomförts de senaste åren.

- Segregationen skall brytas.

Bolaget skall fortsätta med upprustningen av torgen i de s k utsatta områdena helt i enlighet med AB Framtidens plan 2020-2030.

- Göteborgs skall klara kompetensförsörjningen.

Bolaget skall precisera vilka kompetensförstärkande åtgärder som kan behövas de närmaste fem åren för att framgent klara bolagets verksamhetsuppdrag.

- Göteborg skall byggs ihop till en grön och levande stad utan bostadsbrist.

Bolaget skall ta fram förslag på stadsförnyelseåtgärder som stärker torgens utvecklingsmöjligheter och samtidigt bidrar till en grönare stad.

- Göteborg skall vara ledande i klimatomställningen och ha en hög biologisk mångfald.

Bolaget skall precisera åtgärder som bidrar till den gröna omställningen. Ett sådant område är att bidra till cirkulär användning av material. Ett annat prioriterat område är effektiv energianvändning.

- Göteborgs stad ska ha en välfärd som möter göteborgarnas behov.

Bolaget anser att målet ingår i bolagets torgutvecklingsuppdrag.

- Göteborgs stad ska ge sina anställda en bra arbetsmiljö och goda arbetsvillkor

Bolagets skall utveckla arbetsorganisationen så att den svarar upp emot framtidens krav på en modern och ändamålsenlig stuktur.

Göteborg 2026-11-09

Ingela Tuvegran	Peter Ljunggren
Ordförande	Vice ordförande

GÖTEBORGSLOKALER
EN DEL AV GÖTEBORGS STAD

Möte med styrelsepresidiet

Protokoll

Datum: **2026-11-09**
Tid: Klockan 11.00 – 12.00 (Vd´s rum GöteborgsLokaler)

Närvarande:	Ingela Tuvegran	ordf
	Peter Ljunggren	vice ordf
	Robert Hörnquist	VD
	Jennie Grafström	Investeringsansvarig

Ordförande: Ingela Tuvegran
Sekreterare: Robert Hörnquist

Investeringsbeslut stadsutvecklingsprojekt Brunnsbo Torg (Backa 1:3)
Detta ärende avser stadsutvecklingsprojektet för Detaljplan Brunnsbo i norra Göteborg, där GöteborgsLokaler genom sitt fastighetsägande av Brunnsbo Torg (Backa 1:3) har en central roll. Projektet är en långsiktig och omfattande satsning för att transformera området från en trafik- och parkeringsdominerad miljö till en levande, stadsmässig stadsdel. Visionen omfattar utbyggnad av cirka 1 300 nya bostäder (en ökning med 41 %), nya offentliga rum, samt utveckling av samhällsservice och handel.
Brunnsbo utvecklas samtidigt till en strategisk regional trafiknod. Trafikverket färdigställer just nu dubbelspår och ett nytt stationsläge för Bohusbanan med planerat slutdatum i december 2029. Detta skapar ett integrerat stationsområde som länkar samman tåg, spårvagn och stombuss. Planarbetet har pågått sedan 2021 och drivs i samverkan mellan Framtiden Byggutveckling, Bostadsbolaget, GöteborgsLokaler, Egnahemsbolaget och Stena Fastigheter.

Förslag till beslut

Presidiet för Förvaltnings AB GöteborgsLokaler föreslås att:

1. Besluta om försäljning av del av fastighet Backa 1:3 till Exploateringsförvaltningen för att möjliggöra utbyggnaden av detaljplanen.
2. Godkänna Exploateringsavtal med Exploateringsförvaltningen. Exploateringsavtalet kommer att reglera kostnaden för utbyggnaden av allmän plats och föranleda kostnader på cirka 11,9 Mkr.
3. Att låta VD utge fullmakt åt Framtiden Byggutveckling att teckna Exploateringsavtal för GöteborgsLokalers räkning.

Datum 2026-11-09

Underskrift

.....
Ingela Tuvegran
Ordförande

Signature reference: 6ce17a6c-60b1-4e26-9fd8-06bbc3d66a65

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Detaljplan Brunnsbo är en långsiktig stadsutvecklingssatsning i norra Göteborg och utgör den mest centrala delen av omvandlingen av stråket längs Litteraturgatan. Ambitionen är att utveckla Brunnsbo från en stadsdel präglad av trafikytor och markparkeringar till en mer stadsmässig miljö med bostäder, arbetsplatser, handel, service och kollektivtrafik.

Brunnsbo kommer att bli en viktig trafiknod för hela regionen. Trafikverket bygger just nu dubbelspår för Bohusbanan vid Brunnsbo för att avlasta Göteborgs central. Bohusbanan trafikerar sträckan från Göteborg till Strömstad. Arbete med spår och stationsläge pågår. Alla etapper är nu upphandlade. Trafikverket planerar för att arbetena ska vara klara i december 2029. Ett helt nytt stationsområde med kopplingar mellan Bohusbanan, spårvagn och en ny stombusslinje kommer att byggas.



Framtidenbolagen Bostadsbolaget och GöteborgsLokaler äger största delen av kvartersmarken i Brunnsbo. År 2021 startades detaljplanearbetet för att skapa den nya stadsdelen enligt visionen. Framtiden Byggutveckling har lett planarbetet för GöteborgsLokalers och Bostadsbolagets räkning. Även Egnahemsbolaget och Stena fastigheter deltar i planarbetet. Stena Fastigheter kommer att tillföra nya bostäder i den norra delen av området.

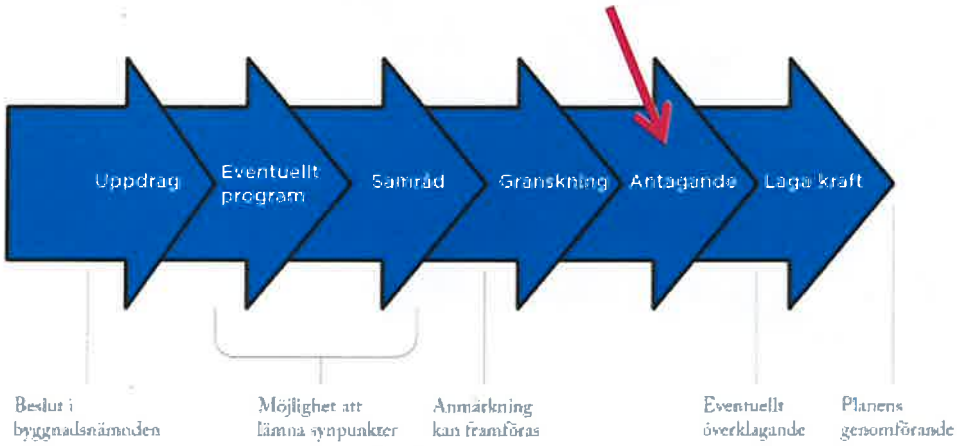
Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för en omfattande stadsutveckling genom utbyggnad av kollektivtrafik, nya offentliga rum, bostäder, verksamheter och samhällsservice. Planen möjliggör bland annat ny spårväg längs Litteraturgatan, ny pendeltågsstation på Bohusbanan, nytt torg, förskola, stadsdelspark, handel och cirka

Signature reference: 6ce17a6c-60b1-4e26-9fd8-06bbc3d66a65

1 300 nya bostäder i Brunnsbo, vilket är en ökning med 41 % i förhållande till dagens antal

GöteborgsLokaler äger Brunnsbo Torg med fastighetsbeteckningen Backa 1:3. Torget som är ett mindre stadsdelstorg utgörs av en stor torgyta och en byggnad på 2 800 kvm med ICA som största hyresgäst. GöteborgsLokalers fastighet ligger centralt i området och utgör en viktig del i kommande utveckling.

Detaljplanen har ännu inte antagits men befinner sig i ett slutskede där avtal och marköverlåtelser till Göteborgs stad behöver genomföras för att planen ska kunna gå vidare till antagande med förslag på beslut i exploateringsnämnden i december 2026 och antagande under Q1 2027. Det gäller dels ett avtal om fastighetsreglering där parterna är om överens om vilka markområden som ska överföras till staden respektive markägarna för att planen sedan ska genomföras. Och det är dels ett exploateringsavtal där kostnaden för stadens utbyggnad delas upp mellan markägarna och staden.



Tidigare styrelsebeslut

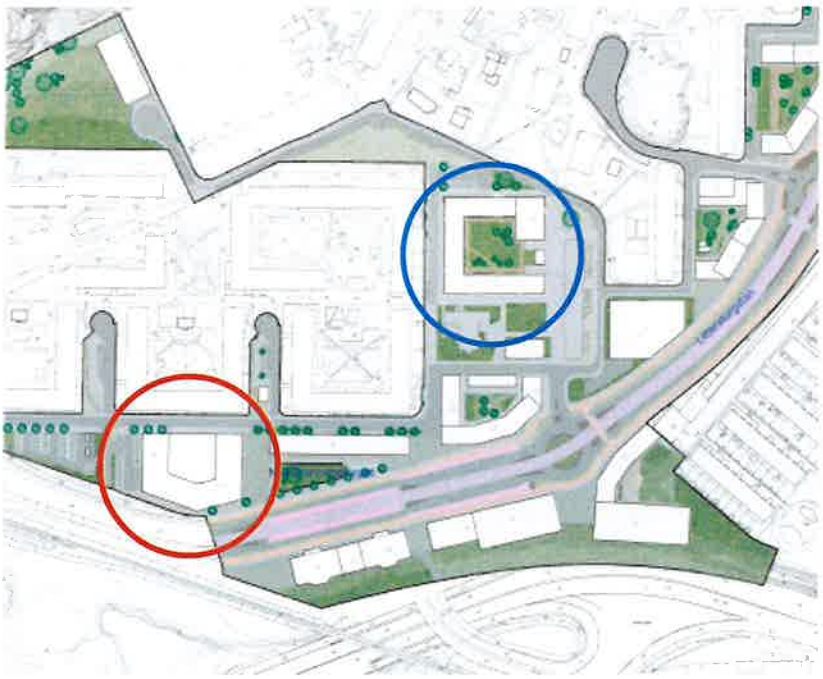
1. Beslut om medverkan i detaljplan; stadsutveckling i Brunnsbo 2022-12-15
2. Informationsärende Samråd för detaljplan vid Brunnsbo 2024-10-02

Ny placering av torget

Det nya hållplatsläget för Bohusbanan och kollektivtrafiken kommer att ligga vid nuvarande spårområde för Bohusbanan. Tanken är att samla dagligvaror och service vid den nya hållplatsen.

Signature reference: 6ce17e6c-60b1-4e26-9fd8-06bbc3d66a65

En ny placering av torget innebär att vi kan fortsatt ha ett fungerande handelsplats för Brunnsboborna och för pendlande resenärer (röd cirkel) På platsen för dagens torg ges utrymme för ett väl tilltaget bostadskvarter. (blå cirkel) Bostadsytan som här är möjlig att tillskapa uppgår till 17 000 kvm BTA. GöteborgsLokaler planerar för att sälja Backa 1:3 i första hand till Bostadsbolaget, men även Egnahemsbolaget kan vara en trolig tagare. Marken för det nya torget kommer köpas av Bostadsbolaget som idag äger marken vid hållplatsläget.



Den nya byggrätten vid hållplatsläget kan bli upp till 10 850 BTA beroende på vad GöteborgsLokaler väljer att bygga.

Tidplan framåt

Detaljplanen bedöms kunna antas första halvåret 2027 under förutsättning att nödvändiga exploateringsavtal och marköverlåtelser genomförs. Då spårvägen ligger först i utbyggnadsplaneringen bedöms planerad byggstart för de första etapperna tidigast kunna ske omkring 2030, med inflyttning från cirka 2033 och framåt. Det finns dock alltid en risk för att någon överklagar detaljplanen, med förseningar som följd.

Signature reference: 6ce17a6c-60b1-4e26-9fd8-06bbc3d66a65

Två oberoende projekt för GöteborgsLokaler

Utveckling av mark för försäljning

Genom att GöteborgsLokaler äger Backa 1:3, deltar bolaget i utvecklingen av området. Det innebär att kostnaden för utredningar, arkitekter, Framtiden Byggutveckling och stadens detaljplan belöper med en andel på bolaget. Markutvecklingsprojektet bygger på att GöteborgsLokaler tar fram en detaljplan, tar hand om hyresgäster och river dagens torg för att sedan sälja byggbar mark till Bostadsbolaget. Besluten i detta underlag är alla relaterade till markutvecklingen. Markutvecklingen är inte beroende av nästa steg, det vill säga att GöteborgsLokaler köper den nya handelstomten av Bostadsbolaget.

Köp av mark för byggnation av nytt handelshus

En bärande del i utvecklingen av Brunnsbo är att GöteborgsLokaler köper nuvarande parkeringsplatser av Bostadsbolaget för att där uppföra ett nytt handelshus vid det nya hållplatsläget. Samtidigt är detta ett separat projekt som måste analyseras och beslutas på egna meriter. Byggstart kommer tidigast kunna ske cirka 2031, när Bostadsbolaget har ersatt nuvarande markparkeringar med nya P-hus. Projektutvecklingsbeslut och styrelsebeslut för detta projekt kommer att inhämtas när innehåll, utformning, kostnader och lönsamhet samt en säker tidsplan har säkerställts.

Signature reference: 6ce17a6c-60b1-4e26-9fd8-06bbc3d66a65

Utveckling av mark för inför försäljning

Projektutveckling under ledning av Framtiden Byggutveckling

Framtiden Byggutveckling har drivit detaljplanen för GöteborgsLokalers räkning. Under planarbetet har olika frågor utretts, till exempel miljö, buller, mobilitet, geoteknik, kultur och handel. Till grund för utredningarna ligger arkitektskisser på möjlig bebyggelse som slutligen ligger till grund för plankartan som visar var och hur den nya bebyggelsen ska uppföras. Prognosen för Byggutvecklings kostnader fram till januari 2027 uppgår till 4 600 000 kr. I beloppet ingår kostnader för såväl stadens plantaxa som Byggutvecklings interna kostnader och konsulternas utredningar.

Överlåtelser till Exploateringsförvaltningen

För att möjliggöra genomförandet av detaljplanen krävs, för GöteborgsLokalers del, två marköverlåtelser till Göteborgs Stad, Exploateringsförvaltningen. Försäljningen syftar till att skapa ett bra kvarter för bostäder söder om nuvarande torg. Se karta



Det blå fältet kommer att bli ny gata, och köpeskillingen är förhandlad till 76 506 kr. Det gröna fältet kommer att bli en del av nytt kvarter för bostäder, och köpeskillingen är förhandlad till 1 715 890 kr. Försäljningen kommer att ske genom en fastighetsreglering av marken till den nuvarande kommunägda fastigheten Backa 866:576. Försäljningen kommer att äga rum efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft under 2027. Exploateringsförvaltningen måste se till att tillfarten till torgets parkering kan nås under pågående utbyggnad eller arbete.

Exploateringsförvaltningens arbete med utbyggnad av området

För att genomföra detaljplanen krävs investeringar i lokalgator, gång- och cykelstråk, park- och vistelseytor, skyfallsåtgärder samt övrig allmän platsmark. Kostnaderna för

Signature reference: 6ce17a6c-60b1-4e26-9fd8-06bbc3d66a65

dessa åtgärder fördelas mellan berörda fastighetsägare genom exploateringsavtal och exploateringsbidrag. Fördelningen baseras huvudsakligen på respektive exploatörs andel av den byggrättsvolym som detaljplanen möjliggör, samt åtgärdernas faktiska nytta för den tillkommande bebyggelsen. Exploateringskostnaden ska ses i relation till de värden som detaljplanen skapar.

Exploateringsbidraget för GöteborgsLokalers byggrätt motsvarar 11 900 000 kr, vilket innebär drygt 700 kr/kvm BTA för de 17 000 kvm BTA som blir möjliga att bygga på dagens Backa 1:3.

Enligt exploateringsavtalet ska exploateringsbidraget erläggas successivt i takt med stadens genomförande av utbyggnaden och utgöra den faktiska kostnaden. Betalningarna bedöms fördelas över en längre tidsperiod, bedömt mellan 2027 och 2030, i samband med att de olika infrastruktursatsningarna genomförs. Det totala beloppet kan bli både högre och lägre än 11 900 000 kr, beroende på Exploateringsförvaltningens faktiska kostnader. I summan ingår också risk.

Rivning och omhändertagande av hyresgäster

Innan Backa 1:3 kan säljas till Bostadsbolaget behöver hyresgästerna tas om hand och byggnaden rivas. ICA har visat intresse för den nya torgfastigheten och planerar därför att flytta med. Nöjds konditori med café och bageri kan flytta med men det är inte säkert att bageridelen är lämplig i den nya byggnaden. I den ekonomiska kalkylen finns ett schablonbelopp för olika lösningar medtaget. Kostnaden för rivningen har också beräknats med ett schablonbelopp.

Värdet av befintlig fastighet

ICA och Nöjds konditori, samt ett antal lagerlokaler är uthyrda i dagens torgfastighet. Även om kundunderlaget har minskat när vägar i närområdet har stängts av, genererar fastigheten ett positivt driftnetto. När byggnaden rivs förlorar GöteborgsLokaler framtida intäkter. De samlade framtida intäkterna kan med ett marknadsmässigt avkastningskrav värderas till drygt 15 Mkr. Redovisningsmässigt kommer dock fastighetens bokförda värde behöva utrangeras vilket drabbar bolaget som en kostnad med drygt 12 Mkr.

Intäkt vid försäljningen av byggrätten

På nuvarande Backa 1:3 kommer det bli möjligt att uppföra 17 000 kvm BTA bostadsyta. Huvudsaklig inriktning har varit att byggnaden ska bestå av hyresrätter och ägas av Bostadsbolaget. Marknadsvärdet för hyresrätter i området har vid dagens datum bedömts till 2 500 kr/BTA, vilket innebär ett värde för byggrätterna på 42 500 000 kr. Om byggnaden istället skulle innehålla bostadsrätter stiger marknadsvärdet till 4 100 kr/BTA, och sammanlagt marknadsvärde blir 69 700 000 kr.

Signature reference: 6ce17a6c-60b1-4e26-9fd8-06bbc3d66a65

Total exploateringsekonomi

De ekonomiska effekterna av markutvecklingen visas i tabellen nedan. Många av kostnaderna och intäkterna bygger på ungefärliga prognoser och till alla poster kommer någon slags index att tillkomma. På exploateringskostnaden kommer till exempel byggindex att läggas. Det finns dock en förhoppning om att marknadsvärdena för marken kommer att utvecklas positivt.

De ekonomiska konsekvenserna illustreras som tre alternativ. Lönsamhet 1 och 2 visar lönsamheten baserat på effekter i bolagets kassaflöde. Det handlar om in- och utbetalningar som inträffar i bolaget. Lönsamhet 1 visar effekten om marken säljs som hyresrätter till Bostadsbolaget. Lönsamhet 2 visar effekten om marken säljs som bostadsrätter till Egnahemsbolaget. Resultaträkningen visar hur GöteborgsLokalers resultat påverkas av projektet vid försäljning som bostadsrätt. In och utbetalningarna kommer att inträffa olika år. Till exempel har kostnaderna för Byggutvecklings projektutveckling till största del redan betalats tidigare år.

Bedömt marknadsvärde nya byggrätter	**Lönsamhet 1**	**Lönsamhet 2**	**Resultat-räkning**
Försäljning till Bostadsbolaget/Brf	42 500 000	69 700 000	42 500 000
Intäkt, markförsäljning till Staden			
Del av Backa 1:3	1 792 000	<	<
Bedömd kostnad, exploateringsbidrag			
Prognos enligt exploateringsavtal	-11 900 000	<	<
Kostnad för rivning, hyresgästersättning			
Prognos rivning och flytt av verksamheter	-10 000 000	<	<
Påverkan bef. Fastighetsvärde			
Värde som byggs bort	- 15 163 000	<	-12 048 000
Nedlagda kostnader *tom DP Q1 2027*			
Byggutvecklings kostnader	-4 600 000	<	<
Bedömd prognos "Netto"			
Överskott	837 000	28 037 000	3 952 000

Sammanställningen visar ett svagt plus för bolagets kassaflöde om marken säljs till hyresrätter. Bolaget gör dock ett mer positivt resultat. Det finns en större potential om fastigheten säljs till bostadsrätter.

Signature reference: 6ce17a6c-60b1-4e26-9fd8-06bbc3d66a65

Kommande styrelsebeslut

Under förutsättning att exploateringskostnaderna håller sig inom 11,9 Mkr, blir nästa beslut sannolikt ett beslut om att sälja Backa 1:3. Vid den tidpunkten kommer kostnader och intäkter att kunna bedömas med större säkerhet.

GöteborgsLokalers bedömning

GöteborgsLokaler bedömer exploateringskostnaden och försäljningarna av mark som mycket viktig för Brunnsbos utveckling. Markprojektet har en ekonomi i balans och med möjlighet till förbättring. Bolaget förordar därför genomförandet.

Förslag till beslut

Presidiet för Förvaltnings AB GöteborgsLokaler föreslås att:

1. Besluta om försäljning av del av fastighet Backa 1:3 till Exploateringsförvaltningen för att möjliggöra utbyggnaden av detaljplanen.
2. Godkänna Exploateringsavtal med Exploateringsförvaltningen. Exploateringsavtalet kommer att reglera kostnaden för utbyggnaden av allmän plats och föranleda kostnader på cirka 11,9 Mkr.
3. Att låta VD utge fullmakt åt Framtiden Byggutveckling att teckna Exploateringsavtal för GöteborgsLokalers räkning.

Handlingen expedieras Framtidens Byggutveckling efter beslut.

Underskrift | Namnförtydligande

..... | Robert Hörnquist

Signature reference: 6ce17a6c-60b1-4e26-9fd8-06bbc3d66a65

Göteborgs Stad

Detta dokument är elektroniskt signerat.

Signed by: Ingela Elisabeth Tuvegran
Date: 2026-11-09 21:52:52
BankID refno: 01a1c215-b903-7e2e-a3ff-c53a285a2a34

Ordförande: Ingela Tuvegran

Signature reference: 6ce17a6c-60b1-4e26-9fd8-06bbc3d66a65

Kopia/bekräftelse på e-signerat dokument.