

Tjänsteutlåtande, information
Styrelsehandling nr. 18

Utfärdat: 2024-10-15

Diarienummer: 2024-00251

Handläggare

Lars Bankvall

Telefon: 031-389 75 40

E-post: lars.bankvall@framtiden.se

Uppföljning Strategi för utvecklingsområden sommaren 2024

Informationsärende

Styrelsen Förvaltnings AB Framtiden

Uppföljning av strategi för utvecklingsområden sommaren 2024 antecknas.

Sammanfattning

Föreliggande ärende innehåller en uppföljning av *Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden*, denna gång med fokus på delstrategin *Framtidens stadsutveckling* och projektportföljerna för nyproduktion samt underhåll och investering i befintligt bestånd. Redovisade nyproduktionsprojekt anses tillräckliga för att bidra till måluppfyllelsen i strategin, dock ses förutsättningarna att leverera dessa projekt inom redovisade tidsramar som låga.

För att, till 2030 respektive 2035, skapa faktiska förutsättningar för genomförande av prioriterade nyproduktionsprojekt, krävs både fler detaljplaner och tydliga ekonomiska prioriteringar. Dessa prioriteringar behöver även balanseras mot behovet av underhåll och renovering.

Bedömning ur ekonomisk, ekologisk och social dimension

Bolaget inte har funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån dessa dimensioner.

Samverkan

Ärendet har inte varit föremål för samverkan.

Expedieras

Samtliga dotterbolag i Framtidenkoncernen

Bilagor

1. *Uppföljning av strategi för utvecklingsområden sommaren 2024 – status nyproduktion och underhåll och investering i befintligt bestånd.*
2. *Uppföljning av strategi för utvecklingsområden – ekonomi, P3 2024*

Ärendet

Ärendet innehåller en uppföljning av *Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden*.

Beskrivning av ärendet

Ärendet innehåller en uppföljning av *Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden*. Uppföljningen omfattar den här gången status på nyproduktion och underhåll och investering befintligt bestånd i våra utvecklingsområden. Bolagen har områdevis redogjort för pågående och planerade projekt. Redogörelsen omfattar genomförandeskede, nyproduktionsprojektens omfattning i antal bostäder samt tidslinje.

Uppföljningen har fokuserat på följande frågeställningar:

- Ser ni förutsättning att färdigställa dessa projekt i enlighet med plan? Om inte, vad krävs ytterligare för att kunna leverera inom tidsramen?
- Ser ni att redovisade projekt är tillräckliga för att bidra till måluppfyllelsen i strategin (att området inte bedöms som ett särskilt utsatt område 2030, och inte som ett utsatt område 2035)?
- Om inte, vilka ytterligare/kompletterande projekt bedömer ni nödvändiga för måluppfyllelsen?

Uppföljningen innehåller även en översiktlig ekonomisk redovisning av strategin som helhet.

Bolagets bedömning

Uppföljningen sammanfattar en bruttolista på nyproduktionsprojekt från tidiga skeden till färdigställande i koncernens utvecklingsområden. Uppföljningen sammanställer även väsentliga projekt kopplat till underhåll och investering i befintligt bestånd. Endast ett fåtal av dessa projekt är ett direkt resultat av prioriteringar i enlighet med strategin för utvecklingsområden.

Redovisade nyproduktionsprojekt anses tillräckliga för att bidra till måluppfyllelsen i strategin, dock ses förutsättningarna att leverera dessa projekt inom redovisade tidsramar som mycket låga. Sedan antagandet av strategin för utvecklingsområden har endast två investeringsbeslut kopplat till nyproduktion tagits i något av våra utvecklingsområden. Det första, Mandolingatan kvarter G vid Frölunda Torg, är i skede att handlas upp. Med avseende på det andra, Rosmaringatan i Lövgärdet, beslutade styrelsen under hösten 2023 att avvakta investeringen i väntan på bättre ekonomiska förutsättningar. Inga ytterligare investeringsbeslut är tagna, och flertalet av de övriga nyproduktionsprojekten är i dagsläget endast på ett idéstadium.

I koncernens utvecklingsområden pågår och planeras omfattande underhåll och investeringar i befintligt bestånd och delar av beståndet karaktäriseras av höga kostnader för vattensador och behov av genomgripande upprustning. Dessa projekt prioriteras i bolagens 11-årsplaner och synliggör framför allt stora behov i Bostadsbolagets bestånd i Hammarkullen och Biskopsgården samt i Poseidons bestånd vid Frölunda Torg. Familjebostäder har också ett större pågående projekt i Bergsjön (Gärdsås).

Uppföljningssamtalen identifierade tre nyckelfaktorer för förbättrade förutsättningar för projektgenomförande; (i) ökad samordning och prioritering, både inom koncernen och

gentemot staden, (ii) stärkt analys av både fastighetsekonomiska förutsättningar och behov av större strukturella förändringar av ett område, inför större beslut kring renovering av fastigheter, samt (iii) medveten koordinering av renovering och nyproduktion, för att förebygga att man skapar nya barriärer och socioekonomiska gränser i ett område.

För att, till 2030 respektive 2035, skapa faktiska förutsättningar för genomförande av nyproduktionsprojekt krävs både fler detaljplaner och tydliga ekonomiska prioriteringar. Dessa prioriteringar behöver även balanseras mot behovet av underhåll och renovering. Frågan om underhåll, renovering och torgutveckling i viss mån kan kompensera minskad nyproduktion bör värderas. Den kommande uppdateringen och konkretiseringen av strategin för utvecklingsområden med fokus på perioden 2025-2030 kommer inkludera en revidering av "Framtidens stadsutveckling" och förutsättningarna för strukturell omvandling av utvecklingsområdena. Vidare kommer arbetet med framtagande av ny koncerngemensam underhållstrategi omfatta behovet av, och förutsättningarna för, underhåll och investeringar i befintligt bestånd i dessa områden.

Den ekonomiska uppföljningen av strategin som helhet visar att hittills upparbetade belopp ligger något under strategins uppskattning inom drift och underhåll/investering i befintligt bestånd. Bolaget bedömer att det finns utrymme för att fortsätta genomföra strategin inom de ramar som strategin tagit höjd för. Det finns även utrymme att inom befintlig ram tillföra ytterligare insatser i samband med att strategin uppdateras för perioden 2025-2030. När det gäller investeringar i nyproduktion har en marginell del av utrymmet hittills nyttjat och i enlighet med ovanstående bedömning av nyproduktionsprognosen ses i dagsläget att det finns utrymme för tillkommande satsningar på exempelvis torgutveckling.

Uppföljning av Strategi för utvecklingsområden

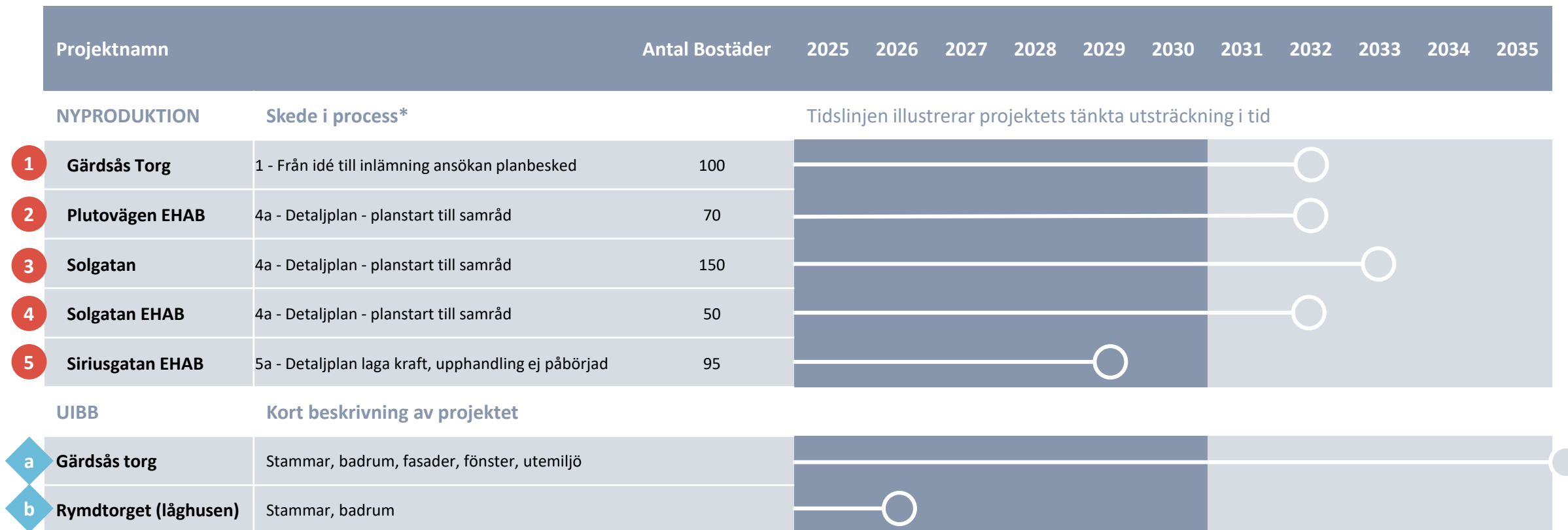
- sommaren 2024

Status Nyproduktion och Underhåll och investering i befintligt bestånd (UIBB)

Områdesspecifik översikt

Område	Översikt
Bergsjön	Nyproduktionsportföljen i Bergsjön omfattar drygt 450 bostäder, dock är flera av dessa projekt vilande. Omfattande pågående renovering i Gärdsås.
Biskopsgården	Stort övergripande intresse för utvecklingen av området. Flera stora nyproduktionsprojekt i skede 4a "planstart till samråd", totalt ungefär 1 000 bostäder i nyproduktionsportföljen. Stora renoveringsbehov i området, framförallt för Bostadsbolaget.
Hammarkullen	Pågående, men vilande, planprocess för området. 340 bostäder i nyproduktionsportföljen. Stora renoveringsbehov i fastigheterna på Bredfjällsgatan. Viktigt att genomföra dessa renoveringar med hänsyn tagen till områdets önskade strukturella utveckling.
Hjällbo	Vissa återstående renoveringar, men i stort upplevs beståndet vara i gott skick. Nyproduktion ses som mycket betydelsefullt för områdets fortsatta utveckling. 170 bostäder i nyproduktionsportföljen.
Lövgärdet	Fastigheter i övergripande gott skick. Beslut i styrelsen att avvakta med investeringen om 90 bostäder på Rosmaringatan. Områdets fortsatta utveckling ses huvudsakligen vara beroende av eventuella satsningar från Victoriahem.
Tynnered/ Frölunda Torg	Omfattande nyproduktionsplaner i området, totalt ungefär 1 500 bostäder i nyproduktionsportföljen. Stora renoveringsbehov, framför allt i Poseidons bestånd runt Frölunda Torg.

Projektportfölj Bergsjön



* I enlighet med *Samverkan med staden* (för förtydligande, se presentationens sista slide)



Framtidenkoncernens fastigheter

- Familjebostäder
- Göteborgslokaler

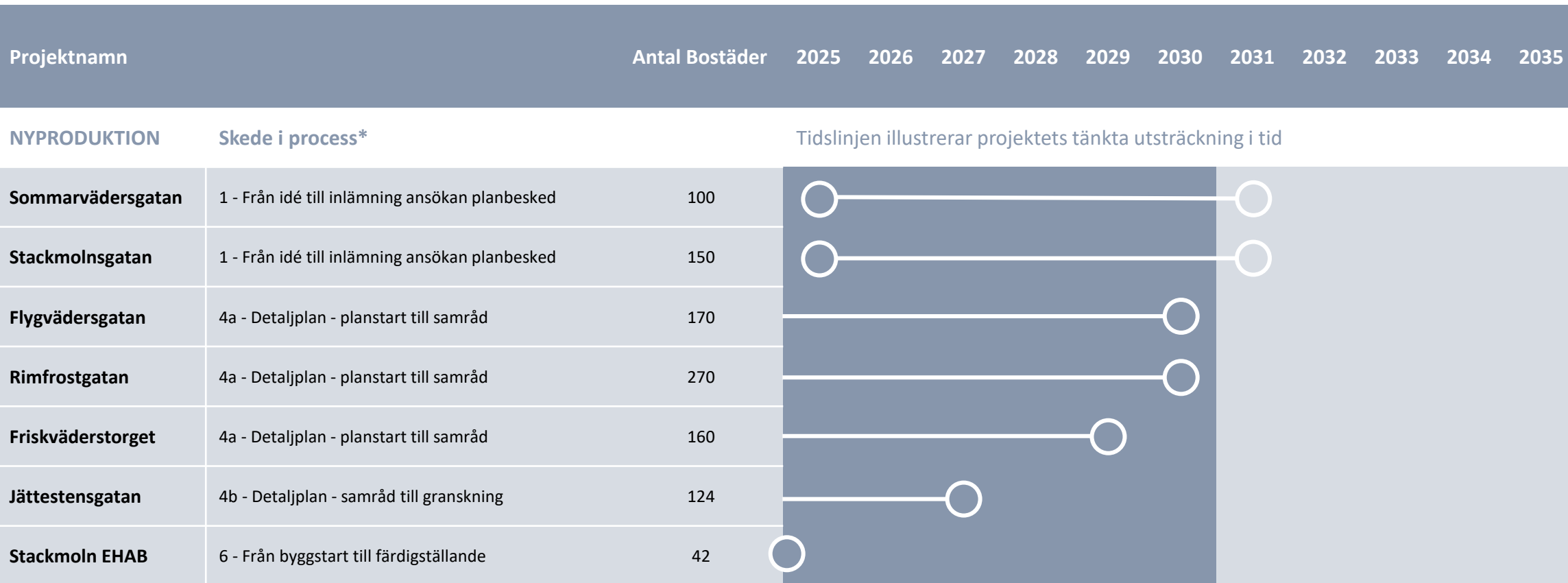
Aktiviteter

- Nyproduktion
- ◆ Renoveringar

Bergsjön - uppföljningssamtal i sammanfattning

- Renoveringen av Gärdsås/Siriusgatan är något försenad, bland annat på grund av överklaganden och medgivandehantering.
- Ambitionsnivån i Gärdsås har även fått skruvas ner något över tid, bland annat på grund av förändrade ekonomiska förutsättningar.
- Renoveringen av låghusen vid Rymdtorget kommer färdigställas inom 2 år, och är ett direkt resultat av strategin.
- Flera av nyproduktionsprojekten i Bergsjön är vilande, beroende bland annat på svaga marknadsförutsättningar, frågor kring genomförbarhet med staden, och olika prioriteringar kring upplåtelseformer. Anses viktigt att få igenom detaljplaner i området.
- Fortsatta utmaningar vid Saturnusgatan, som ses som den mest utsatta delen av Bergsjön. Detta beror till del av Bergsjöhöjds boende, ett boende för äldre göteborgare som har en beroendeproblematik i kombination med omvårdnadsbehov.

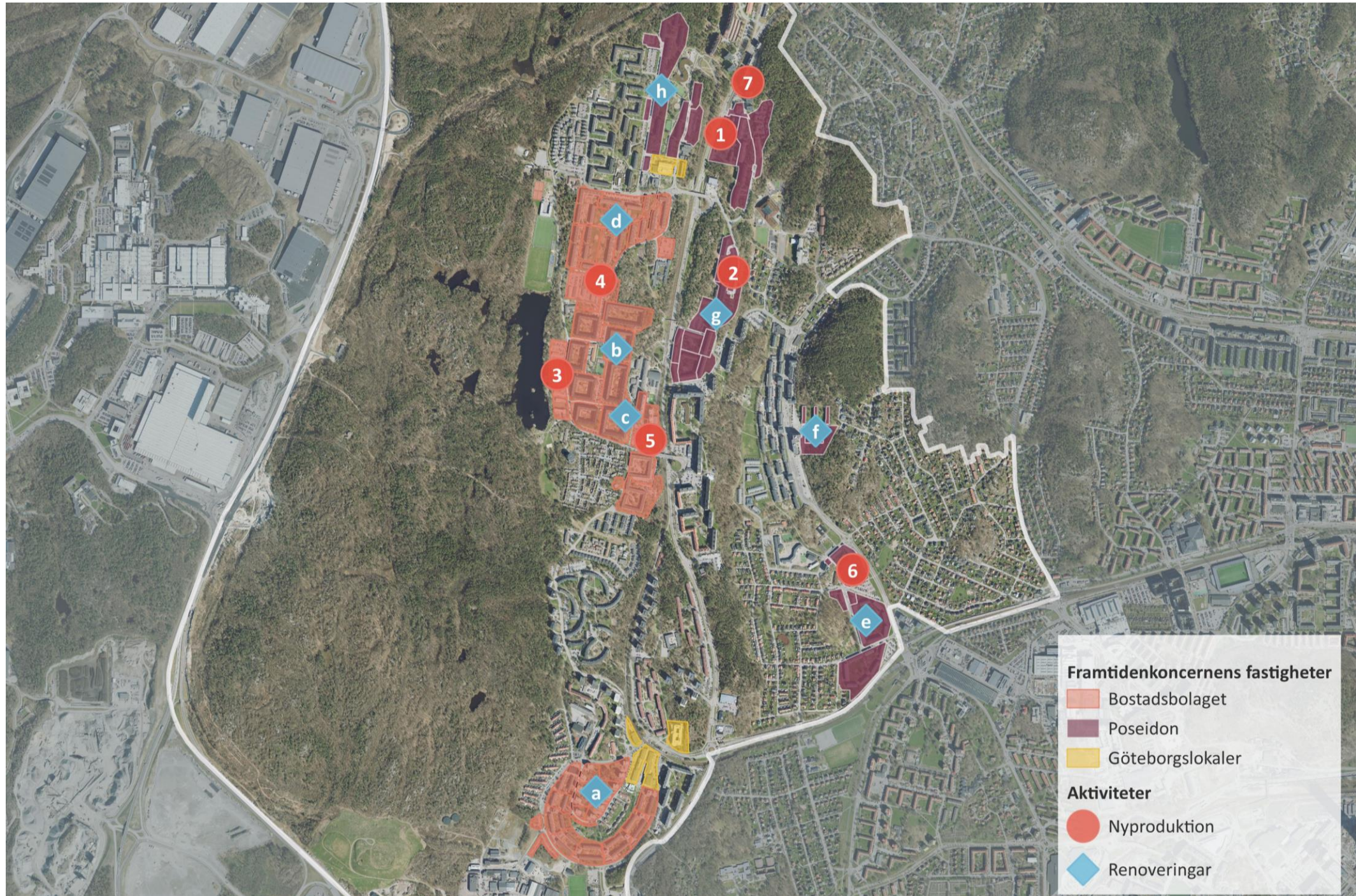
Projektportfölj Biskopsgården



* I enlighet med *Samverkan med staden* (för förtydligande, se presentationens sista slide)

Projektportfölj Biskopsgården

Projektnamn		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
UIBB	Kort beskrivning av projektet	Tidslinjen illustrerar projektets tänkta utsträckning i tid										
a	Vårvädersgatan (BB) Badrum, fönster, tak											
b	Godväders- /Dimvädersgatan (BB) Badrum, fönster, balkongdörrar Utbyggnation av befintliga lägenheter (10 000 BOA)											
c	Friskväderstorget (BB) Badrum, klimatskal											
d	Länsmansgården (BB) Stammar, badrum											
e	Kyrkbyn/Jättesten (PO) Omvandling av befintlig butiksänga till bostäder och centrumändamål											
f	Långströmsgatan (PO) Totalrenovering (endast planerad startpunkt)											
g	Stackmolnsgatan (PO) Stammar											
h	Daggdroppegatan/ Klimatgatan (PO) Stammar											



Biskopsgården - uppföljningssamtal i sammanfattning

- Den fortsatta utvecklingen av Friskväderstorget är högst prioriterad av Bostadsbolaget. Detta omfattar allt från stråk och området vid spårvagnen, till rent underhåll av fastigheterna. Finns relativt stora behov av bland annat badrumsrenoveringar, men även markarbeten då lutningarna i området gör att vatten rinner mot fasaderna.
- Även komplettering av nyproduktion vid Svarte mosse (nr 3 på kartan) är högt prioriterad.
- I Poseidons bestånd ses framför allt fastigheterna på Långströmsgatan ha stora underhållsbehov (mycket vattenskador i dessa fastigheter).
- Poseidon har beslutat att avvakta till 2030 med stamrenoveringar i Länsmansgården.
- Stort övergripande intresse för utvecklingen av Biskopsgården, även från staden. Viktigt därför att samordna bolagens investeringar med stadens ambitioner.

Projektportfölj Hammarkullen

Projektnamn	Antal Bostäder	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
-------------	----------------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

NYPRODUKTION

Skede i process*

Tidslinjen illustrerar projektets tänkta utsträckning i tid

1	Sandesslätt (norra)	1 - Från idé till inlämning ansökan planbesked	40									
2	Sandesslätt (södra)	1 - Från idé till inlämning ansökan planbesked	100									
3	Hammarkulletorget	4a - Detaljplan - planstart till samråd	100									
4	Bredfjällsgatan	2 - Från inlämnat planbesked till positivt planbesked	100									

UIBB

Kort beskrivning av projektet

a	Hammarhus	Klimatskal, trapphus, distriktskontor, vårdcentral										
b	Hammarkulletorget	Badrum/stam										
c	Bredfjäll	Ombyggnation, rivning garage										
d	Sandesslätt	Stam/badrum, klimatskal/tak										
e	Gropens gård	Badrum, klimatskal										

* I enlighet med *Samverkan med staden* (för förtydligande, se presentationens sista slide)



Hammarkullen - uppföljningssamtal i sammanfattning

- Det finns en pågående, men vilande, planprocess för området. Anses viktigt att tala samordnat med staden, för att tydliggöra koncernens vilja och planerade investeringar.
- Bostadsbolaget utmanas av beståndet på Bredfjällgatan, både med avseende på områdets struktur och husens undermåliga skick. Vissa renoveringar har nu påbörjats, men det anses viktigt att tillsammans diskutera faktiska förutsättningar och ambitionsnivåer.
- Även Hammarhus spelar en viktig roll i området, bland annat med kommande vårdcentral. Om man genom nyproduktion stärka torget ytterligare ses det som en nyckel för områdesutveckling.
- Det upplevs viktigt att öka den upplevda attraktiviteten i området, inte minst bland de boende, och ge det lite av ett nytt varumärke. Med utgångspunkt i sådana ambitioner blir både omfattning och tempo viktigt att förhålla sig till.

Projektportfölj Hjällbo

Projektnamn	Antal Bostäder	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
-------------	----------------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

NYPRODUKTION Skede i process*

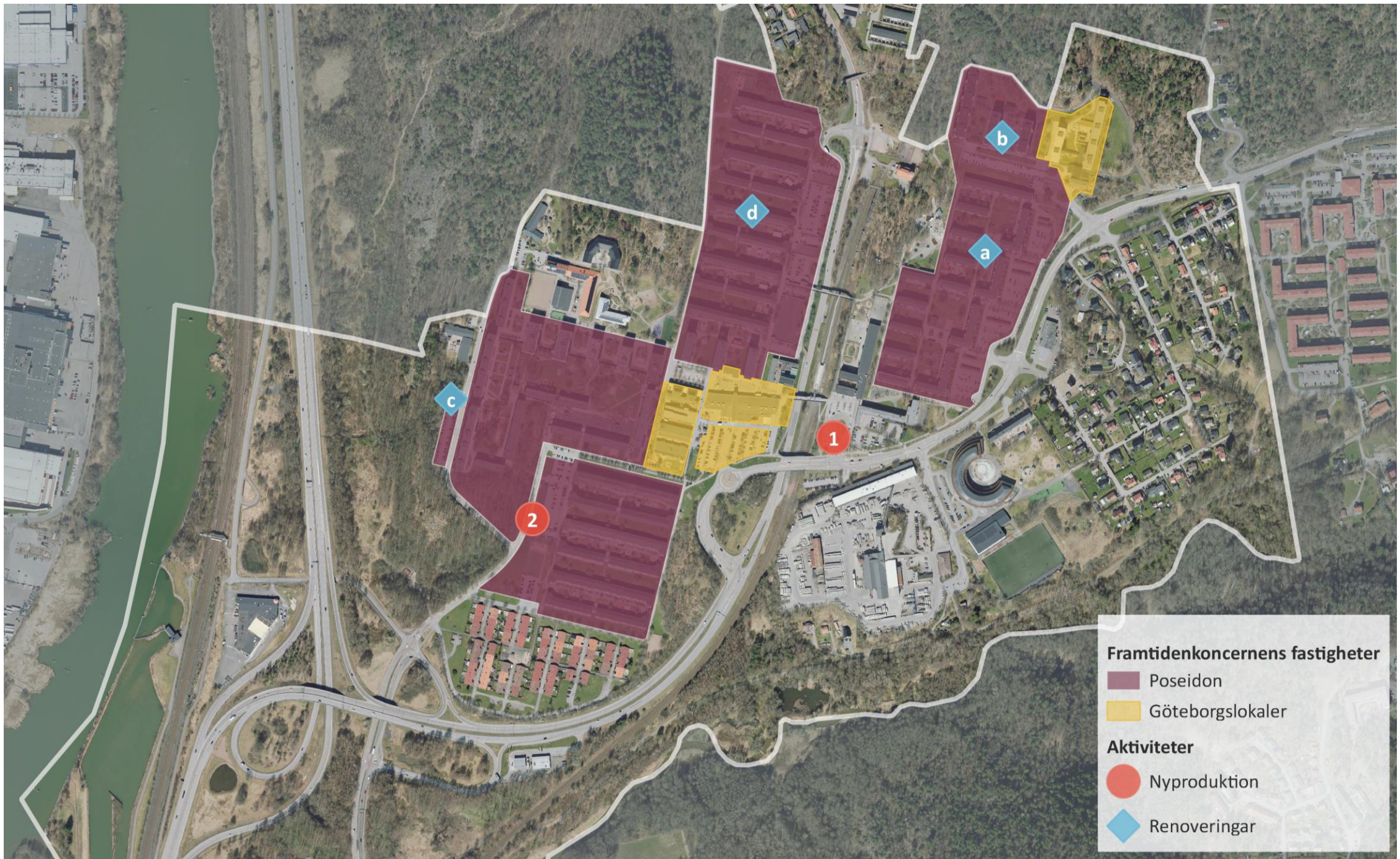
Tidslinjen illustrerar projektets tänkta utsträckning i tid

1	Hjällbo C EHAB	3b - Positivt planbesked, på startplan innevarande år	140									
2	Sandspåret EHAB	4a - Detaljplan - planstart till samråd	30									

UIBB Kort beskrivning av projektet

a	Bondegärdet	Fasad, fönster										
b	Hjällbo Lillgata	Stammar, badrum										
c	Skolspåret	Stammar, badrum										
d	Bergsgårdsgärdet	Stammar, badrum										

* I enlighet med *Samverkan med staden* (för förtydligande, se presentationens sista slide)



Hjällbo - uppföljningssamtal i sammanfattning

- Renoveringen av Hjällbo Lillgata har på grund av ekonomiska prioriteringar gått från stora ambitioner, till endast stamrenovering.
- På Skolspåret återstår 122 lägenheter att renovera och distriktet upplever ett ökande problem med skador i dessa lägenheter.
- I övrigt är fastigheterna i Hjällbo i gott skick.
- Viktigast för den fortsatta utvecklingen av området är nu att åstadkomma nyproduktion.
- Vid en markanvisning i under hösten 2023 var Egnahemsbolaget enda sökande. Där kommer nu en detaljplan att startas. Även i övrigt svagt intresse från kommersiella aktörer för att bygga i området.

Projektportfölj Lövgärdet

Projektnamn	Skede i process	Antal Bostäder	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
-------------	-----------------	----------------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

NYPRODUKTION

Skede i process*

Tidslinjen illustrerar projektets tänkta utsträckning i tid

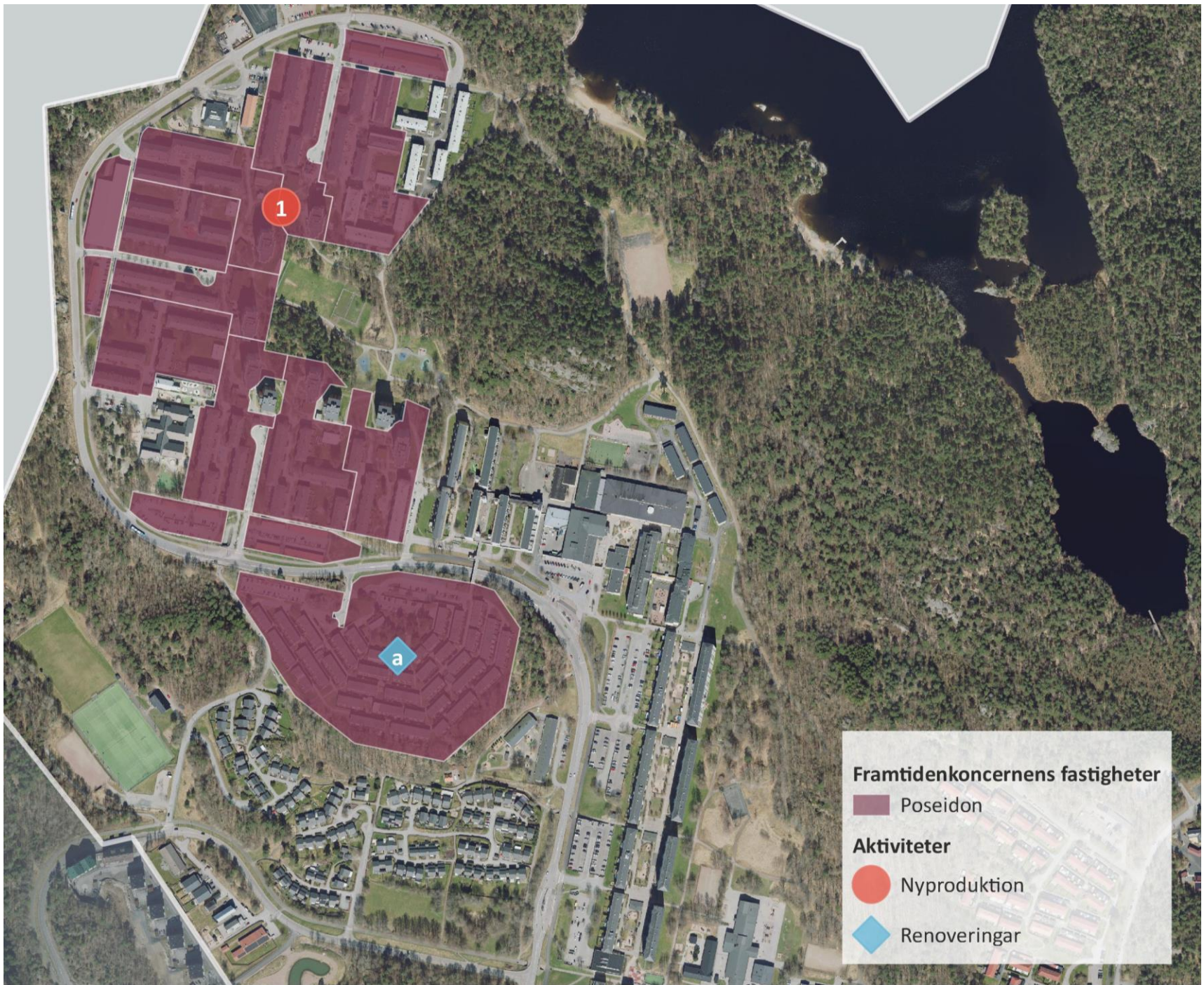
1	Rosmaringatan	5a - Detaljplan laga kraft, upphandling ej påbörjad	92										
---	----------------------	---	----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

UIBB

Kort beskrivning av projektet

a	Kaprisgatan	Badrum											
---	--------------------	--------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

* I enlighet med *Samverkan med staden* (för förtydligande, se presentationens sista slide)



Framtidenkoncernens fastigheter

■ Poseidon

Aktiviteter

● Nyproduktion

◆ Renoveringar

Lövgärdet - uppföljningssamtal i sammanfattning

- I övre delen av Lövgärdet, som utgör Poseidons bestånd i området, är fastigheterna i överlag gott skick. Endast löpande underhåll planeras, där det större omfattar nya badrum på Kaprisgatan.
- Vid styrelsemöte 18 oktober 2023 beslutade styrelsen att avvakta investeringen på Rosmaringatan i väntan på bättre ekonomiska förutsättningar.
- Områdets fortsatta utveckling är huvudsakligen beroende av eventuella satsningar från Victoriahem, då mycket av problematiken i området centrerar kring deras fastigheter i nedre delen av Lövgärdet

Projektportfölj Tynnered/Frölunda Torg

Projektnamn	Antal Bostäder	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
-------------	----------------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

NYPRODUKTION

Skede i process*

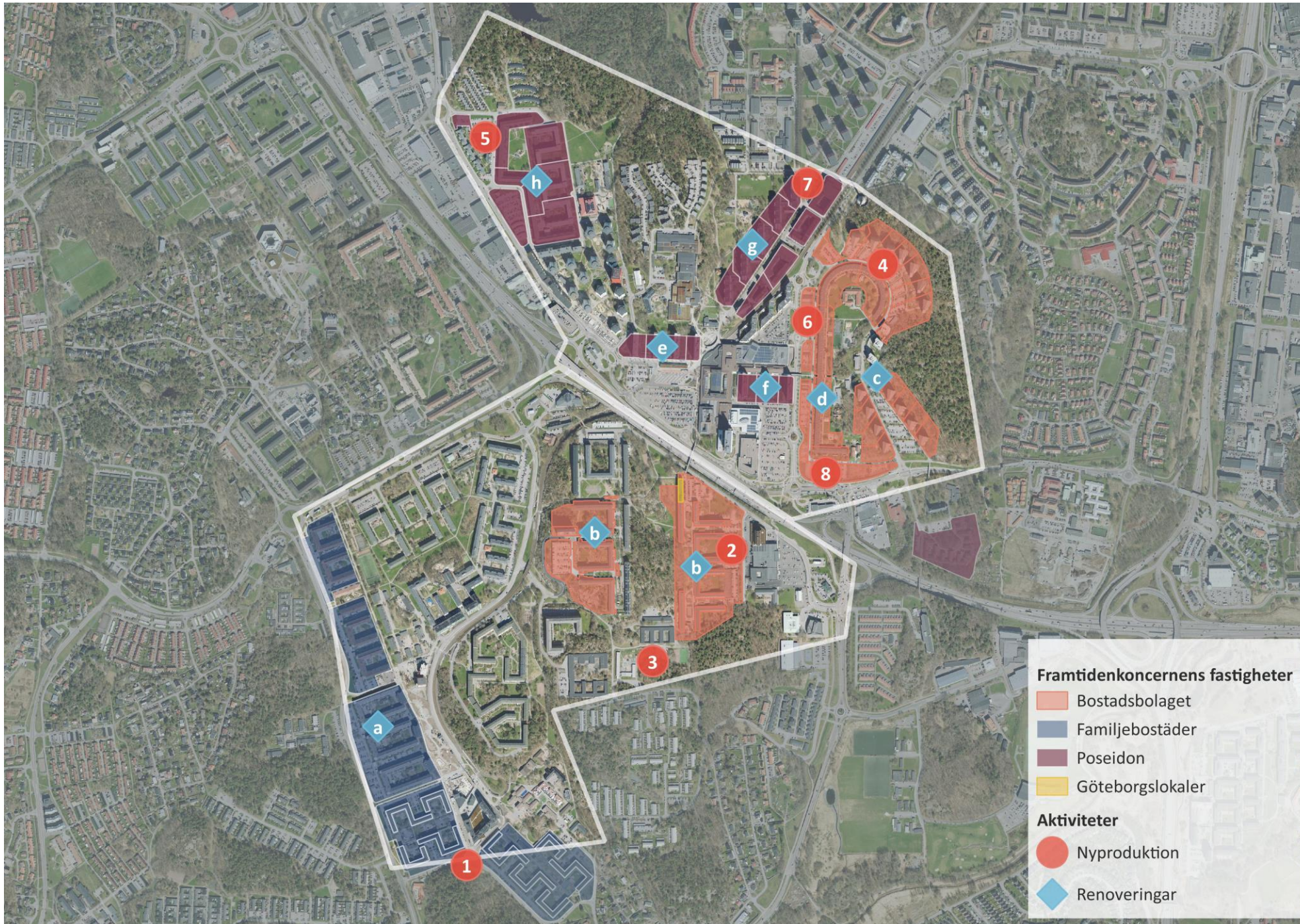
Tidslinjen illustrerar projektets tänkta utsträckning i tid

1	Södra Tynnered	1 - Från idé till inlämning ansökan planbesked	200									
2	Topasgatan	3b - Positivt planbesked, på startplan innevarande år	270									
3	Ängås Platå EHAB	3a - Positivt planbesked, inväntar startplan	100									
4	Dragspelsgatorna	1 - Från idé till inlämning ansökan planbesked	200									
5	Lergöksgatan	4a - Detaljplan - planstart till samråd	200									
6	Pianogatan	4a - Detaljplan - planstart till samråd	330									
7	Mandolingatan kv G	5a - Detaljplan laga kraft, upphandling ej påbörjad	38									
8	Marconigatan Käppen EHAB	4a - Detaljplan - planstart till samråd	200									

* I enlighet med *Samverkan med staden* (för förtydligande, se presentationens sista slide)

Projektportfölj Tynnered/Frölunda Torg

Projektnamn		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
UIBB	Kort beskrivning av projektet	Tidslinjen illustrerar projektets tänkta utsträckning i tid										
a	Vita/röda området Familjebostäder	Fasader, fönster, balkonger. Etappvis										
b	Briljant-/Topasgatan Bostadsbolaget	Stammar, badrum, fasader, fönster										
c	Norra/Södra Dragspelsgatan Bostadsbolaget	Fönster, balkongdörrar										
d	Pianogatan (Käppen) Bostadsbolaget	Stammar, badrum, klimatskärm										
e	Näverlursgatan Poseidon	Ombyggnad, upprustning och tillbyggnad										
f	Marconigatan Poseidon	Ombyggnad, upprustning och tillbyggnad										
g	Mandolingatan Poseidon	Ombyggnad, upprustning och tillbyggnad										
h	Gånglåten Poseidon	Trapphusrenovering, fönsterbyte, fasadsystem, tillval för inglasad balkong										



Tynnered/Frölunda Torg- uppföljningssamtal i sammanfattning

- Löpande underhåll av bland annat badrum i Familjebostädernas bestånd i Tynnered.
- Bostadsbolaget prioriterar upprustning och reovering av Pianogatan (Käppen).
- Poseidon utmanas av mycket vattenläckor i området, inte minst på Näverlursgatan, Marconigatan och Mandolingatan. Ett stort antal korttidskontrakt (saneringskontrakt) innebär också att det är svårt att jobba långsiktigt mot hyresgästerna.
- Området karaktäriseras av mer nyproduktion än övriga utvecklingsområden, och det anses viktigt att synkronisera nybyggnation med reoveringar, för att inte skapa nya barriärer i området.

Nyproduktionsskede enligt *Samverkan med staden*

1 - Från start av förstudie till inlämning ansökan planbesked

2 - Från inlämnat planbesked till positivt planbesked

3a - Positivt planbesked, inväntar startplan

3b - Positivt planbesked, på startplan innevarande år

4a - Detaljplan - planstart till samråd

4b - Detaljplan - samråd till granskning

4c - Detaljplan - granskning till antagande

4d - Detaljplan – antagen

4e - Detaljplan - antagen men överklagad

4f - Detaljplan - avbruten

5a - Detaljplan laga kraft, upphandling ej påbörjad

5b - Detaljplan laga kraft, upphandling pågår

5c - Detaljplan laga kraft, upphandling klar men ej produktionsstartad (spaden i backen)

6 - Från byggstart till färdigställande

7 - Färdigställda - slutbesked

Strategi för utvecklingsområden

Uppföljning ekonomi P3 2024

Utvecklingsområden

Extrasatsning, utfall/prognos

(mnr)	Ursprunglig beräkning, år	Extrasatsning					Genomsnitt /år
		2021AC	2022AC	2023AC	2024P3	Total	
Driftskostnader	225	176	233	237	233	879	220
Underhåll/investering i bb	250	181	300	213	147	840	210
Total	475	357	533	449	380	1 719	430

Ekonomi

- Koncernen har fram till 2030 beredskap för ca 3,5 miljarder kr i ökad drift och underhåll samt ca 7,5 miljarder kr för investering i befintligt bestånd och nyproduktion.

(mnr)	Befintligt (per år)	Marginalbehov	
		(per år)	(10 år)
Drift	650	225	2 250
Underhåll	250	125	1 250
Investering i bb	250	125	1 250
Nyproduktion	-	625	6 250
Totalt:	1 150	1 100	11 000

475 mnkr/år

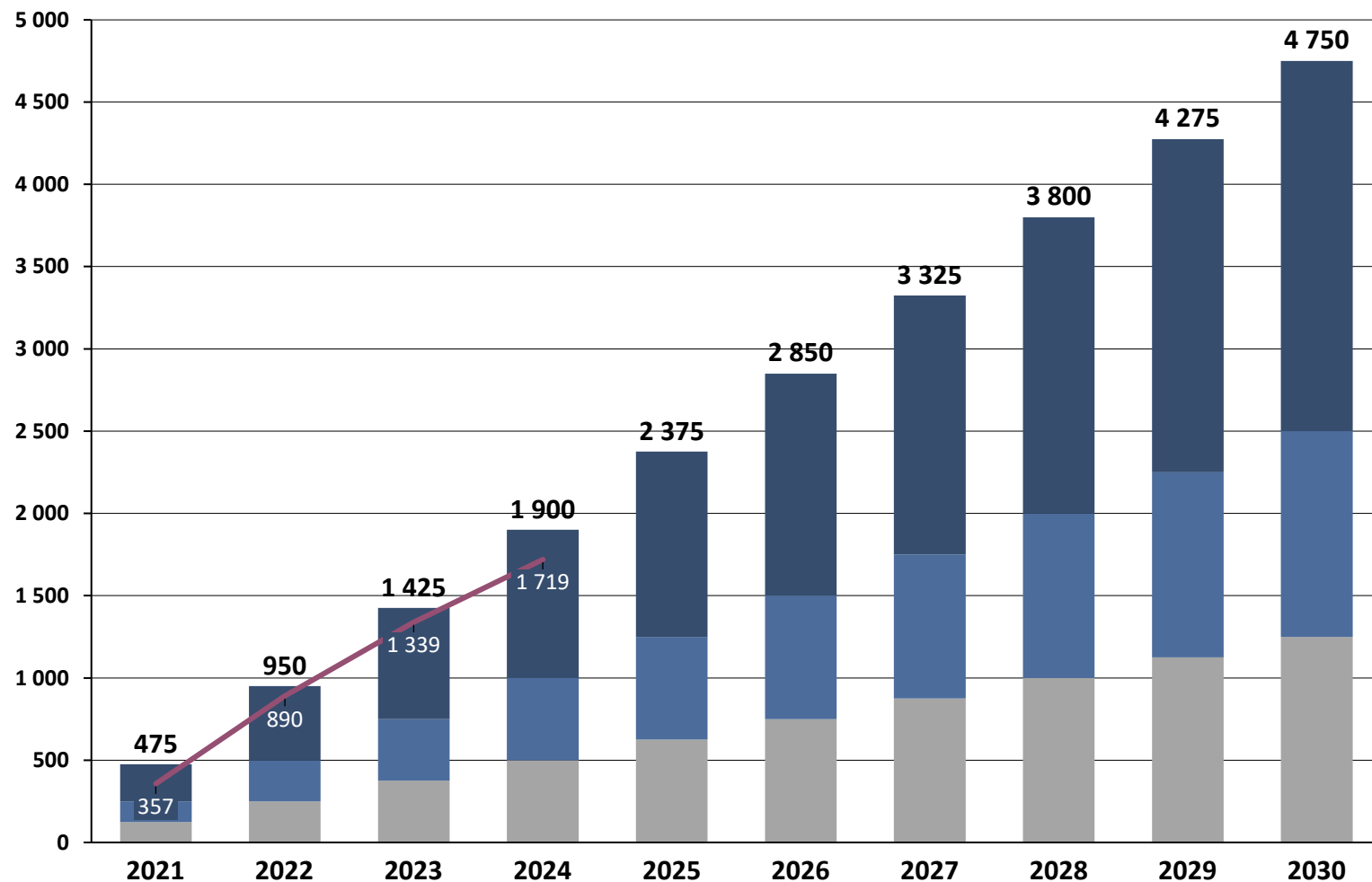
4 750 mnkr/10 år

*Extrasatsning för driftskostnader, underhåll & investering i befintligt bestånd mäts med tillkommande utgifter utöver 2019 års utfall, uppräknat med index.

2021-2030 Utvecklingsområden

Strategi och extrasatsningar - driftskostnader, underhåll och investering i befintligt bestånd

(mnkr)



Strategi: ■ Driftskostnader ■ Underhåll ■ Investering i befintligt bestånd — 2021-2023 Utfall/2024 Prognos 3

Ekonomi

- Koncernen har fram till 2030 beredskap för ca 3,5 miljarder kr i ökad drift och underhåll samt ca 7,5 miljarder kr för investering i befintligt bestånd och nyproduktion.

(mnkr)	Befintligt	Marginalbehov	
	(per år)	(per år)	(10 år)
Drift	650	225	2 250
Underhåll	250	125	1 250
Investering i bb	250	125	1 250
Nyproduktion	-	625	6 250
Totalt:	1 150	1 100	11 000

Utvecklingsområden

Extrasatsning, utfall/prognos

Ekonomi

- Koncernen har fram till 2030 beredskap för ca 3,5 miljarder kr i ökad drift och underhåll samt ca 7,5 miljarder kr för investering i befintligt bestånd och nyproduktion.

(mnkr)	Befintligt	Marginalbehov	
	(per år)	(per år)	(10 år)
Drift	650	225	2 250
Underhåll	250	125	1 250
Investering i bb	250	125	1 250
Nyproduktion	-	625	6 250
Totalt:	1 150	1 100	11 000

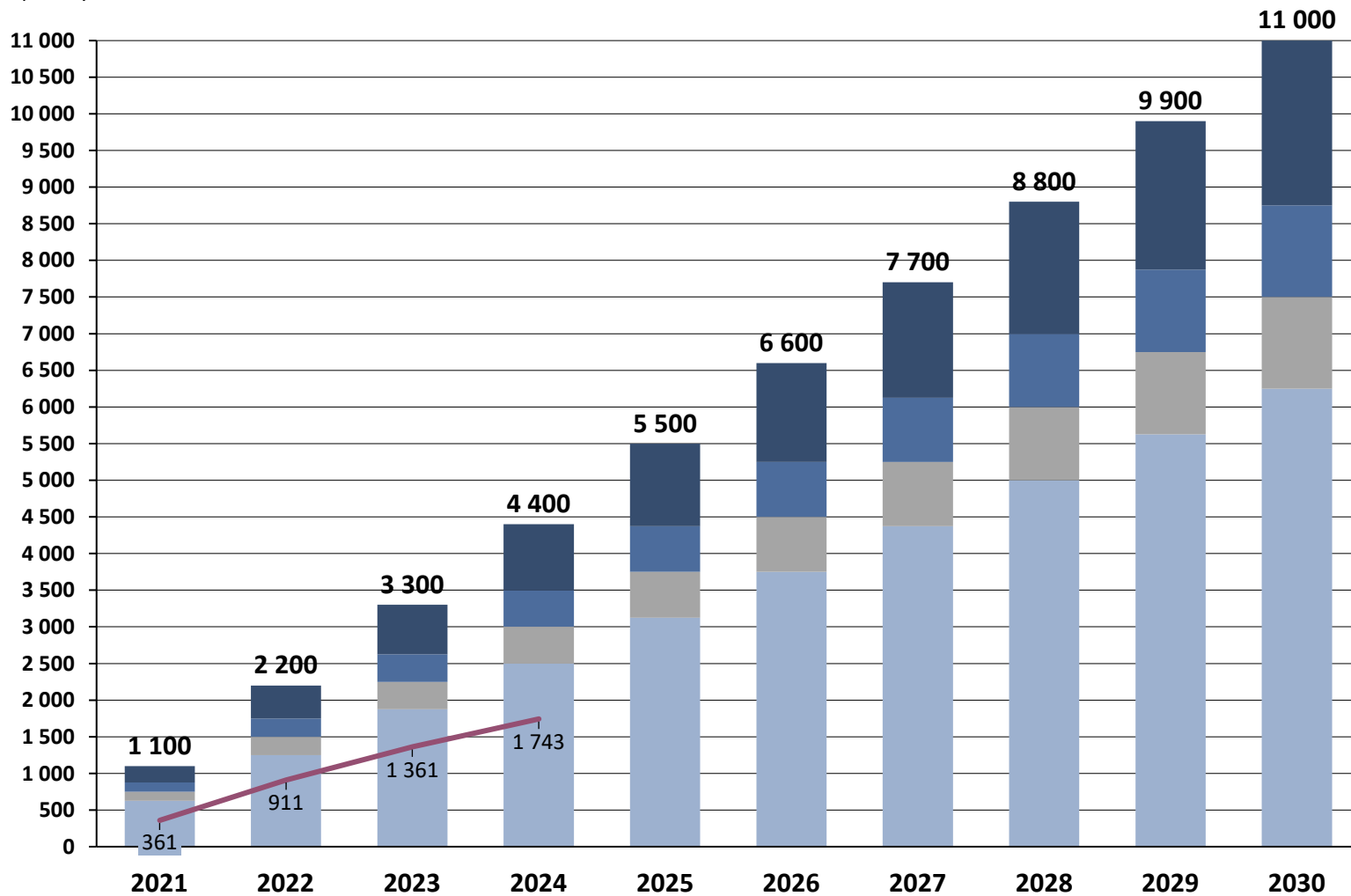
(mnkr)	Ursprunglig beräkning, år	Extrasatsning					
		2021AC	2022AC	2023AC	2024P3	Total	Genomsnitt/år
Driftskostnader	225	176	233	237	233	879	220
Underhåll/investering i bb	250	181	300	213	147	840	210
Nyproduktion	625	4	17	1	3	25	6
Total	1 100	361	550	450	382	1 744	436

*Extrasatsning för driftskostnader, underhåll & investering i befintligt bestånd mäts med tillkommande utgifter utöver 2019 års utfall, uppräknat med index.

2021-2030 Utvecklingsområden

Strategi och extrasatsningar

(mnkr)



Strategi: ■ Driftskostnader ■ Underhåll ■ Investering i befintligt bestånd ■ Nyproduktion — 2021-2023 Utfall/2024 Prognos 3

Ekonomi

- Koncernen har fram till 2030 beredskap för ca 3,5 miljarder kr i ökad drift och underhåll samt ca 7,5 miljarder kr för investering i befintligt bestånd och nyproduktion.

(mnkr)	Befintligt (per år)	Marginalbehov	
		(per år)	(10 år)
Drift	650	225	2 250
Underhåll	250	125	1 250
Investering i bb	250	125	1 250
Nyproduktion	-	625	6 250
Totalt	1 150	1 100	11 000

1 100 mnkr/år

11 000 mnkr/10 år