

Tjänsteutlåtande, information

Styrelsehandling nr 7

Utfärdat 2025-05-14

Diarienummer:2025 - 00124

Handläggare

Anna Staxäng

Telefon: 031-773 7552

E-post: anna.staxang@framtiden.se

VD-rapport

Informationsärende

Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden:

VD-rapport antecknas

Bedömning ur ekonomisk, ekologisk och social dimension

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

Ärendet

Ärendet innehåller sammanfattande information från VD gällande den period som varit sedan föregående styrelsemöte.

Bilaga:

1. Svar till yrkande från S V MP i Framtidenkoncernens styrelse avseende förhandlade hyresnivåer efter Poseidons renoveringar på och Snoilskygatan och Ulfsparrégatan (ärende 11) och Mandolingatan (ärende 12).

VD-rapport

Svar till yrkande från S V MP i Framtidenkoncernens styrelse avseende förhandlade hyresnivåer efter Poseidons renoveringar på och Snoilskygatan och Ulfspärregatan (ärende 11) och Mandolingatan (ärende 12).

I bilaga 1 framgår Poseidons svar på det uppdrag som styrelsen gav VD på sammanträdet 2025-04-01 om att ta kontakt med Poseidon och återkomma till styrelsen med tydliga svar som motiverar de justerade hyresnivåerna i investeringsärendena från Poseidon nummer 11 och 12.

Spadtag för Kvarteret Återbruket

Den 8 april tog kommunstyrelsens ordförande Jonas Attenius ”första spadtag” för Kvarteret Återbruket, där NCC, på uppdrag av Framtiden Byggutveckling, bygger 66 hyresrätter längs Litteraturgatan i Backa på Hisingen. Kvarteret Återbruket innefattar storskaligt återbruk av bland annat 3 000 kvm håldäck från gamla IKEA i Kålleröd och limträbalkar och plåt från Isdala ishall i Kortedala. Inflyttning planeras till 2026. Deltog gjorde också; Terje Johansson, koncernchef Framtiden koncernen, Dan Sandén, vd Framtiden Byggutveckling, Petra Ahlström, affärschef NCC Building Väst samt Anna Thelin, projektchef Ingka Centres.

Besök Rymdporten

Den 14 april besökte riksdagsledamoten Lawen Redar tillsammans med kommunstyrelsens ordförande Jonas Attenius Rymdporten i Bergsjön. Besöket inleddes med att Terje Johansson berättade om Framtidenkoncernens arbete för att staden inte ska ha några särskilt utsatta områden, hur nuläget ser ut, vilka utmaningar vi står inför, samt blickar framåt. Seida Shabanoska, Investment manager, Destination Invest, föredrar kring bland annat arbetet med Framtidshubbarna och samarbetet med näringslivet. Christian Morales Nilsson, distriktschef nordost fortsatte att berätta om arbetet med Framtidshubbarna och Handslag Bergsjön tillsammans med Nathalie Dunér, kommunikationschef affärsområdet Surveillance SAAB. Rabi Shabo, koordinator för Rymdporten, berättade om hur Rymdporten utvecklats till en viktig mötesplats för Bergsjön.

Ekonomichef – ledningsstöd

Lars Just kommer tillbaka den 1 juni. Precis datum för när han återinträder som ekonomichef bestäms senare.

Framtidenkoncernens fortsatt höga ambitioner fastställs i ett flertal strategibeslut under året. För att säkerställa moderbolagets kapacitet att leda och stödja implementeringen och bistå dotterbolagen i förändringsledning har vi för avsikt att förstärka ledningsstödet under en period. Efter sitt vikariat som ekonomichef kommer Magnus Envall därför att stanna kvar i en tillfällig anställning till 80 procent under ett år. Magnus har gedigen erfarenhet av liknande uppdrag som konsult och nu också erfarenhet från vår koncern.

Hantering pågående nyproduktionsärenden i Stadsbyggnad/Exploatering

På styrelsemötet kommer en statusuppdatering att ges gällande hantering av pågående/återremitterade nyproduktionsärenden i Stadsbyggnad/Exploatering som tidigare informerades om, senast på styrelsemötet 2025-04-01 under VD-rapporten.

Brand – Öster om Heden - Bostadsbolaget

Söndagen den 27 april utbröt en brand i en lägenhet på Skånegatan. Ingen människa kom till skada, men drygt 50 hyresgäster evakuerades från början. I nuläget har alla utom tre återflyttat till sina lägenheter.

Räddningstjänst, polis och Bostadsbolagets personal var snabbt på plats redan under natten för att ta hand om hyresgäster och skaffa sig en lägesbild. Även socialförvaltningens krisstöd öppnade upp sin lokal på Skånegatan där hyresgäster kunde samlas.

Media i urval

Den senaste månaden har det skrivits en del om Karlstadsaffären. Dagens Industri uppmärksammade att frågan bordlades på fullmäktige i början av april. I slutet av april skrev Dagens samhälle om affären och efter kommunfullmäktige skrev både GP och Dagens samhälle om de fortsatta turerna kring affären.

I mitten av april skrev GP ett stort reportage om hur Socialdemokraterna vill få bort alla särskilt utsatta områden i Sverige. Framtidens arbete nämndes i sammanhanget som ett gott exempel

I slutet av månaden uppmärksammade Vårt Göteborg att Framtidenkoncernen blivit nominerad i den internationella tävlingen European responsible housing awards för sitt arbete med trygghetskonceptet ”Våga bry dig”.

Bolagsremisser

Nedanstående remiss har inkommit till bolaget som bolagsremiss som inte kräver styrelsebehandling.

Remiss	Avsändare	Kommentar
Remiss från Klimat- och näringslivsdepartementet - Tre rapporter från Boverket om genomförandet av direktivet om byggnaders energiprestanda, inklusive de tre rapporter från Boverket som utgör underlag till remissen. SLK-2025-00430	Stadsledningskontoret Sista svarsdag 2025-05-05	Bolaget har lämnat ett yttrande.

Yrkande S V MP angående ärende 11 och ärende 12

Beslutssats: Styrelsen godkänner investeringsärendet under förutsättning att VD återkommer till styrelsen med motivering kring bifogade frågeställningar kring de justerade hyresnivåerna.

Styrelsens majoritet bedömer att Poseidons investeringsärenden går att acceptera, särskilt utifrån det faktum att hyresförhandlingen är färdig, men under förutsättning att VD tar kontakt med Poseidon och återkommer till styrelsen med tydliga svar som motiverar de justerade hyresnivåerna. Styrelsemajoritetens bedömning är att de höjda hyrorna måste ställas i förhållande till kommunfullmäktiges budget och andra styrande dokument på ett tydligt sätt.

Frågeställningar:

Hur motiverar Poseidon hyresnivåerna i ärende 11?

Hur motiverar Poseidon hyresnivåerna i ärende 12?

Hur förhåller sig hyresjusteringen till kommunfullmäktiges budget och andra styrande dokument?

Svar till yrkande från S V MP i Framtidenkoncernens styrelse avseende förhandlade hyresnivåer efter omfattande renovering på och Snoilskygatan och Ulfsparrégatan (ärende 11) och Mandolingatan (ärende 12).

Hur förhåller sig hyresjusteringen till kommunfullmäktiges budget och andra styrande dokument?

När hyran förhandlas har bolaget att förhålla sig till en rad faktorer, så som lagstiftningen (Allbo-lagen, hyreslagen och hyresförhandlingslagen), Framtidenkoncernens riktlinjer för varsam renovering, stadens budget, ägardirektiv och affärsplan.

Allbo-lagen beskriver i 2§ att ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag ska bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer. Vidare beskriver hyreslagen att hyran sätts utifrån bruksvärdesprincipen som innebär att lika lägenhet har lika hyra.

Styrande dokument för verksamheten i Framtidenkoncernen realiserar den politiska viljan. När det kommer till omfattande renoveringar beskrivs den i "Framtidenkoncernens riktlinje för varsam renovering". Avseende hyressättningen beskrivs nedan i riktlinjen:

"För standardhöjande åtgärder ska hyresvärden informera om vilken hyrespåverkan åtgärderna medför. Vid alla renoveringar ska full bruksvärdeshyra för standardökande åtgärder tas ut."

"Vid genomgripande ombyggnad ska full bruksvärdeshyra tas ut med hänsyn till relevanta jämförelselägenheter."

"Rabatter kan förekomma och infasning av hyresnivåer (trappning) kan vara ett sätt att successivt anpassa hyresnivåer till bruksvärdeshyra i de fall hyreshöjningen skulle vara väsentlig/stor."

I Framtidenkoncernens ägardirektiv § 4 står att läsa att bolaget ska eftersträva att det inom koncernen erbjuds attraktiva och kvalitativa bostäder. En förutsättning för detta anges i § 10, där det framgår att det ska skapas ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt och hållbart agerande.

I Framtidenkoncernens affärsplan, under punkten "*Underhåll och Renovering*", framgår målet som uttrycker att vi ska underhålla och renovera affärsmässigt så att våra hyresgäster har ett bra boende, våra områden utvecklas ekologiskt och socialt hållbart.

I Framtidenkoncernens affärsplan, under punkten "*Ekonomi*", framgår målet som uttrycker att vi ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande. Affärsplanen uttrycker även under samma mål att för att ha en strategiskt god finansiell position om tio år är det av stor vikt att koncernen balanserar och prioriterar befintliga resurser och använder olika strategier för att öka lönsamheten, det är det som idag begränsar koncernen. Ett av exemplen på aktiviteter är att optimera koncernens intäkter.

I Göteborg Stads budget för 2025 står att läsa att *"AB Framtiden ska arbeta aktivt för att kunna hålla låga hyror generellt och i nybyggnation. Nya hyror ska löpande jämföras med andra fastighetsägares hyror i jämförbara projekt med målet att AB Framtidens hyror ska hålla ett lägre snitt"*. Principen för bruksvärde är lika kvalité ger lika hyra. Vi kan konstatera att det i Göteborg finns en spridning i hyresnivåer när likvärdiga kvalitéer och hyra jämförs.

Poseidons hyror är inte de högsta förhandlade hyrorna i Göteborg, men för att kunna utföra och uppfylla uppdraget om kvalitativa bostäder behöver den generella hyresnivån höjas.

I de aktuella projekten som styrelsen nyligen har fattat investeringsbeslut om har Poseidon förhandlat fram en ny hyra som ligger i nivå med andra fastighetsägare, men ändå inte i nivå med de fastighetsägare som har de högsta hyresnivåerna. Målsättningen är att optimera intäkterna, inte att maximera intäkterna.

I Göteborg Stads budget för 2025 står även att läsa att *"Ett särskilt fokus ska läggas på att underlätta för hyresgästerna vid ökade kostnader"*

I de aktuella projekten som styrelsen nyligen har fattat investeringsbeslut om har Poseidon i hyresförhandlingarna överenskommit med Hyresgästföreningen om en infasning av hyran, vilket innebär att befintliga hyresgäster betalar full hyra först efter de antal överenskomna år infasningen ska gälla.

Hur motiverar Poseidon hyresnivåerna i ärende 11 (Snoilskygatan/Ulfsparregatan)?

Förhandlingen har skett utifrån gällande lagstiftning, kommunfullmäktiges budget och andra styrande dokument, se ovan. Poseidon och Hyresgästföreningen utgår från andra förhandlade hyror med likvärdig standard, kvalitet och läge och hittar fram i en överenskommelse om hyresnivåer.

Då hyresjusteringen påverkar befintliga hyresgäster är en del av överenskommelsen med Hyresgästföreningen en 6-årig infasning av hyran, vilket innebär att befintliga hyresgäster betalar full hyra först år 7. Detta är ett sätt att successivt anpassa hyrorna till bruksvärdeshyra utan att befintliga hyresgäster drabbas direkt. Nya hyresgäster betalar full hyra vid inflyttning.

Hur motiverar Poseidon hyresnivåerna i ärende 12 (Mandolingatan)?

Förhandlingen har skett utifrån gällande lagstiftning, kommunfullmäktiges budget och andra styrande dokument, se ovan. Poseidon och Hyresgästföreningen utgår från andra förhandlade hyror med likvärdig standard, kvalitet och läge och hittar fram i en överenskommelse om hyresnivåer.

Då hyresjusteringen påverkar befintliga hyresgäster är en del av överenskommelsen med Hyresgästföreningen en 5-årig infasning av hyran, vilket innebär att befintliga hyresgäster betalar full hyra först år 6. Detta är ett sätt att successivt anpassa hyrorna till bruksvärdeshyra utan att befintliga hyresgäster drabbas direkt. Nya hyresgäster betalar full hyra vid inflyttning.