

Tjänsteutlåtande beslut
Styrelsehandling nr 9
Utfärdat 2025-11-18
Diarienummer 2025–00432

Handläggare
Anna Staxäng
Telefon: 0761-034965
E-post: anna.staxang@framtiden.se

Affärsplan 2026

Förslag till beslut

I styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden:

1. Framtidenkoncernens affärsplan 2026 godkänns.
2. Presidiet bemyndigas att för styrelsens räkning tillstyrka dotterbolagens verksamhetsplaner för 2026.
3. Vd bemyndigas att göra erforderliga följdändringar i de koncerngemensamma styrande dokument som påverkas av beslut om affärsplan 2026.

Beskrivning av ärendet

Ärendet innehåller förslag till koncerngemensam affärsplan för Framtidenkoncernen för 2026. Enligt Göteborgs Stads riktlinjer för styrning, uppföljning och kontroll ska styrelsen utifrån bolagsordning, ägardirektiv och kommunfullmäktiges beslutade budget för nästkommande år upprätta och besluta om en affärsplan. Affärsplanen ska fastställas av styrelsen senast sista december 2025. Styrelsen ska också senast den siste november fatta beslut om en genomförandeplan för kommunfullmäktiges budget 2026.

Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden beslutade om genomförandeplanen 2025-11-13 och i bolagets förslag till affärsplan har inriktningar och uppdrag från genomförandeplanen omhändertagits och inarbetats. Genomförandeplanen för 2026 är omfattande och uppdragen och inriktningarna i den innehåller ett antal större förflyttningar och initiativ samt konkreta aktiviteter som spänner över affärsplanens samtliga målområden. Bolaget bedömer att en ny temporär koncerngemensam funktion behöver etableras för att kunna leverera på genomförandeplanens omfattande innehåll. I moderbolagets budget för 2026 har vi därför beredskap för förstärkning av personella resurser och åtgärder som kan behöva vidtas för att realisera genomförandeplanens mål, inriktningar och uppdrag.

Dotterbolagen inarbetar ändringar i affärsplanen i sina verksamhetsplaner som ska fastställas senast i december. Styrelsen ska i enlighet med Förvaltnings AB Framtidens ledningspolicy tillstyrka dotterbolagens verksamhetsplaner efter beslut i respektive styrelse. Detta behöver ske senast i januari 2026 och då styrelsen inte har något ordinarie sammanträde i januari föreslås presidiet bemyndigas att tillstyrka verksamhetsplanerna. Affärsplanen ska brytas ner i konkreta aktiviteter och få genomslag i hela koncernens satsningar och prioriteringar utan fördröjning in på 2026.

Följdändringar i koncerngemensamma styrande dokument kommer att återrapporteras till styrelsen genom att handlingar publiceras och notifieras i Netpublicator.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Bolagets bedömning är att de satsningar som affärsplanen innehåller är affärsmässigt motiverade för att nå de mål som har satts upp av ägaren. Vi investerar för att bibehålla/öka marknadsvärden i befintligt bestånd, bygger nytt för synergier med befintligt bestånd och befintlig förvaltning, arbetar aktivt med att nå låga produktionskostnader och låga hyresnivåer för att bygga affärsmässiga projekt som är attraktiva för göteborgarna samt minskar upplevd otrygghet genom riktade satsningar i både utvecklingsområden och andra delar av beståndet.

Moderbolagets har i budget för 2026 beredskap för att kunna realisera inriktningar och uppdrag i genomförandeplanen.

Bedömning ur ekologisk dimension

Affärsplanen innehåller ett särskilt målområde för miljö och klimat. De områden där vi har störst miljö- och klimatpåverkan är giftfritt, klimatneutralt samt ekosystemtjänster och biologisk mångfald. Inom dessa områden gör våra insatser störst skillnad och de är därför prioriterade i koncernens arbete för 2026. Vi är också fortsatt samordningsansvariga för strategin hållbart byggande i Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram och går i den rollen före och driver på branschen inom flera områden.

Bedömning ur social dimension

De fortsatta strategiska prioriteringar och satsningar som affärsplanen innehåller avseende koncernens utvecklingsområden bedöms ha avgörande betydelse för om staden ska lyckas nå ambitionen om att inte ha några särskilt utsatta områden 2030 och utsatta områden 2035. För 2026 har Framtiden getts uppdraget att leda stadens arbete med att inget område i Göteborg ska vara utsatt och samtliga andra nämnder och styrelser i staden har fått i uppdrag att understödja och bidra till vårt arbete. Genom superförvaltningsinsatser för stärkt trygghet, sociala insatser för jämlika livsvillkor och framtidstro, stärkt attraktivitet och goda livsmiljöer genom underhåll och nyproduktion och arbete med att stärka grannskap bidrar vi till en bättre bostadssocial situation och en mindre segregerad stad. Satsningen bedöms också bidra till en tydlig samhällsnytta som stärker stadens utveckling i stort.

Samverkan

Affärsplanen samverkades i koncernfackliga rådet 2025-11-13. I samband med styrelsens strategidag 2025-11-18 fick arbetstagarrepresentanter i styrelsen också information om förslaget till affärsplan.

Skickas till

Samtliga dotterbolag i Framtidenkoncernen

Bilagor

Framtidenkoncernens affärsplan 2026, inkl. bilagor

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

Bolagets bedömning

Framtidenkoncernens affärsplan 2026 bedöms omhändertata de mål, inriktningar och uppdrag i kommunfullmäktiges budget samt styrelsens genomförandeplan för 2026 som riktats till bolaget. Genomförandet av planens innehåll bedöms leda till en högre måloppfyllelse såväl för Göteborgs Stad som för Framtidenkoncernen.

Datum

Underskrift

Namnförtydligande

.....

Terje Johansson

VD och koncernchef

.....

Anna Staxäng

kvalitetschef

Framtidenkoncernens affärsplan

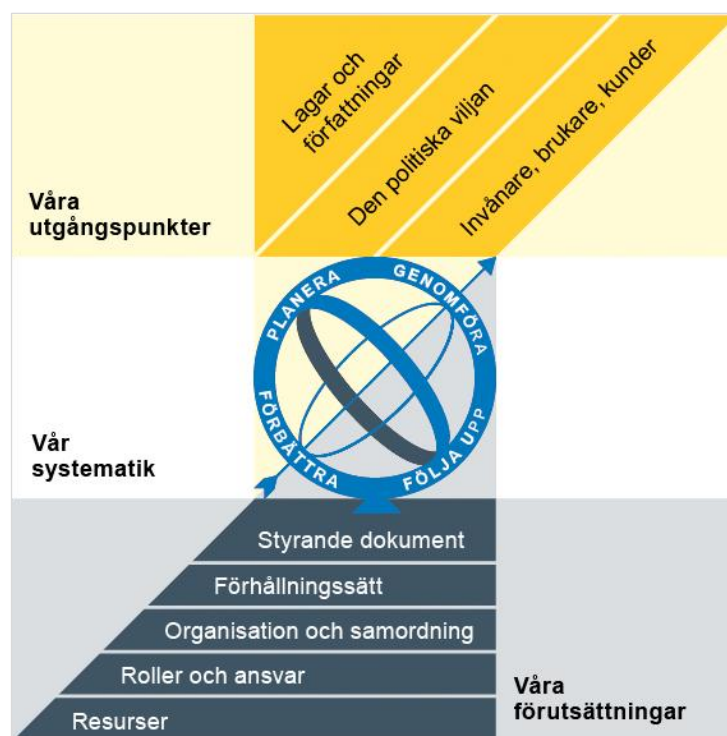
2026

Planerande styrande dokument

Vision
Program
► Plan

Göteborgs Stads styrsystem

Utgångspunkterna för styrningen av Göteborgs Stad är lagar och författningar, den politiska viljan och stadens invånare, brukare och kunder. För att förverkliga utgångspunkterna behövs förutsättningar av olika slag. Stadens politiker har möjlighet att genom styrande dokument beskriva hur de vill realisera den politiska viljan. Inom Göteborgs Stad gäller de styrande dokument som antas av kommunfullmäktige och kommunstyrelsen. Därutöver fastställer nämnder och bolagsstyrelser egna styrande dokument för sin egen verksamhet. Kommunfullmäktiges budget är det övergripande och överordnade styrande dokumentet för Göteborgs Stads nämnder och bolagsstyrelser.



Om Göteborgs Stads styrande dokument

Göteborgs Stads styrande dokument är våra förutsättningar för att vi ska göra rätt saker på rätt sätt. De anger vad nämnder/styrelser och förvaltningar/bolag ska göra, vem som ska göra det och hur det ska göras. Styrande dokument är samlingsbegreppet för dessa dokument.

Stadens grundläggande principer såsom demokratisk grundsyn, principer om mänskliga rättigheter och icke-diskriminering omsätts i praktisk verksamhet genom att de integreras i stadens ordinarie beslutsprocesser. Beredning av och beslut om styrande dokument har en stor betydelse för förverkligandet av dessa principer i stadens verksamheter.

De styrande dokumenten ska göra det tydligt både för organisationen och för invånare, brukare, kunder, leverantörer, samarbetspartners och andra intressenter vad som förväntas av förvaltningar och bolag. De styrande dokumenten ligger till grund för att utkräva ansvar när vi inte arbetar i enlighet med vad som är beslutat.

Styrande dokument			
Kommunala föreskrifter		Planerande och reglerande styrande dokument	
Normgivning mot enskild	Riktade styrande dokument	Planerande styrande dokument	Reglerande styrande dokument

Dokumentnamn: Framtidenkoncernens affärsplan			
Beslutad av: Förvaltnings AB Framtidens styrelse	Gäller för: Förvaltnings AB Framtiden och samtliga dotterbolag i koncernen	Diarienummer: 2025-00432	Datum och paragraf för beslutet: 2025-11-18, §9
Dokumentsort: Plan	Giltighetstid: Tills vidare	Senast reviderad: 2025-11-18	Dokumentansvarig: VD

Innehåll

INLEDNING	3
Syftet med denna plan	3
Vem omfattas av planen	3
Giltighetstid	3
Bakgrund	3
Koppling till andra styrande dokument	3
Uppföljning av denna plan	3
AFFÄRSPLANEN	4
Framtidenkoncernen	4
Affärsmodell	4
2026 års affärsplan	5
Våra målområden	6
Kommunfullmäktiges budget 2026	6
Förvaltnings AB Framtidens styrelses genomförandeplan för budget 2026	9
Uppdrag i genomförandeplan 2026	9
Organisering för omhändertagande av genomförandeplan 2026	9
NYPRODUKTION	11
UNDERHÅLL & RENOVERING	13
UTVECKLINGSOMRÅDEN	15
MILJÖ & KLIMAT	17
FÖRVALTNING & HYRESGÄSTER	19
EKONOMI	21

Bilaga 1: Genomförandeplan för budget för styrelsen Förvaltnings AB Framtiden

Bilaga 2: Omvärldsanalys – tillväxtvillkor och bostadsmarknaden i Göteborg

Inledning

Syftet med denna plan

Affärsplanens funktion är att ange koncernens långsiktiga mål och fokus men också att omhänderta mer kortsiktiga uppdrag från kommunfullmäktige. Affärsplanen är i huvudsak förändringsinriktad och innehåller det vi ser särskilt behöver utvecklas och förändras i koncernen. Affärsplanen består av sex målområden som utgår från det uppdrag som vi har fått av vår ägare.

Vem omfattas av planen

Denna plan gäller för Förvaltnings AB Framtiden och samtliga dotterbolag i koncernen.

Giltighetstid

Denna plan gäller för verksamhetsåret 2026.

Bakgrund

I enlighet med Göteborgs Stads riktlinjer för styrning, uppföljning och kontroll ska styrelsen årligen upprätta en affärsplan. Arbetet ska inledas snarast efter det att kommunfullmäktige har beslutat om budget för nästkommande år. I kommunfullmäktiges budget 2024 infördes genomförandeplaner. Genomförandeplan för budget är ett politiskt styrdokument som ska tas fram innan affärsplan.

Koppling till andra styrande dokument

Affärsplanen har tagits fram i huvudsak med utgångspunkt från kommunfullmäktiges budgetbeslut, styrelsens genomförandeplan och ägardirektiv.

Under respektive målområde listas centrala koncerngemensamma styrande dokument för området. I dokumenten ges en mer utförlig beskrivning av till exempel strategier och inriktningar som koncernen har beslutat om än vad som återges i affärsplanen. De kan således med fördel läsas tillsammans med affärsplanen.

Uppföljning av denna plan

Affärsplanen följs upp i samband med delårsrapport per mars och augusti, i samband med årsrapporten samt i års- och hållbarhetsredovisningen. Uppföljning av den koncerngemensamma affärsplanen sker också genom fördjupade uppföljningar av koncernens strategi för utvecklingsområden, miljö- och klimatarbetet och investeringsportföljen. Under 2026 kommer de inriktningar och uppdrag som ingår i styrelsens genomförandeplan rapporteras löpande till styrelsen.

Affärsplanen

Framtidenkoncernen

Framtidenkoncernen är Sveriges största allmännyttiga och bostadskoncern. Tillsammans äger, förvaltar och ansvarar vi för cirka 76 500 bostäder och har cirka 1 350 anställda. Koncernen består av åtta dotterbolag. Våra bostadsförvaltande bolag är Bostads AB Poseidon, Göteborgs Stads Bostads AB, Familjebostäder i Göteborg AB samt Gårdstensbostäder AB. I vår koncern ingår också Förvaltnings AB GöteborgsLokaler, Göteborgs Egnahem AB, Framtiden Byggutveckling AB och Störningsjouren i Göteborg AB. GöteborgsLokaler äger och förvaltar kommersiella lokaler. En stor del av lokalerna är koncentrerade kring bolagets 21 lokala torg och handelsplatser. Framtiden Byggutveckling ansvarar för att initiera och utveckla koncernens bostäder och för att producera koncernens hyresrätter. Egnahemsbolaget bygger bostadsrätter och småhus. Störningsjouren arbetar för en trygg och god boendemiljö för koncernens alla hyresgäster. Här ingår förebyggande åtgärder, fastighetsjour, utryckningar vid behov samt arbete mot oriktiga hyresförhållanden.

Förvaltnings AB Framtiden ägs i sin helhet av Göteborgs Stadshus AB som i sin tur är helägt av Göteborgs Stad. Ägaren styr genom kommunfullmäktiges antagna ägardirektiv, bolagsordning, Göteborgs Stads budget och övriga styrande dokument för Göteborgs Stad.



Affärsmodell

Framtidenkoncernen omfattar bostäder, lokaler, mobilitetsanläggningar, grönytor, torg, fastighetsnät och markinnehav. Verksamheten bedrivs genom löpande förvaltning inklusive trygghetsskapande åtgärder, underhåll och renovering samt nyproduktion och finansieras genom koncernens egna intäkter samt till viss del lån (nyproduktion).

Framtiden är en kommunal bostadskoncern och lyder under den så kallade *Allbolagen*, som trädde i kraft 2011. Enligt lagen ska koncernen i allmännyttigt syfte förvalta fastigheter i vilka bostadslägenheter upplåts med hyresrätt, främja bostadsförsörjningen i ägarkommunen och erbjuda

hyresgästerna möjlighet till boendeflyttande och inflyttande i bolaget. I det allmännyttiga syftet ingår ett samhällsansvar. Verksamheten ska samtidigt bedrivas enligt affärsmässiga principer.

För att driva verksamheten affärsmässigt och nå koncernens mål behöver verksamhetens delar dra åt samma håll. Genom att kombinera insatser inom olika verksamhetsgrenar kan vi uppnå såväl affärsnytta som boendenytt och samhällsnytta, samtidigt som vi bidrar till samtliga tre hållbarhetsdimensioner.

Koncernens verksamhet kräver prioritering mellan olika delar och mål. En hög nyproduktionstakt påverkar utrymmet för underhåll och renovering och vice versa. Detsamma gäller för kostnader för den löpande förvaltningen. Ramen för koncernens totala utrymme sätts av våra intäkter, där intäkter från bostadshyror utgör merparten, och våra finansiella mål.

Jämfört med en mer traditionell fastighetskoncern har Framtiden även uppdrag att bidra till samhällsnytta. Det mest självklara är att vi minskar bostadsbristen i Göteborg. Men vi har också uppdraget att leda stadens arbete med att Göteborg inte ska ha några utsatta områden och att minimera klimat- och miljöpåverkan i Göteborg som helhet. De samhällsnyttiga uppdragen är affärsmässigt motiverade för koncernen då de bland annat stärker våra fastighetsvärden över tid. De driver också affärsutveckling av koncernens arbete inom de flesta verksamhetsdelar och är därmed viktiga för koncernens långsiktiga ställning. De samhällsnyttiga uppdragen måste genomföras på ett sådant sätt att de rymms inom lagstiftningens (*Allbolagen*) ram.

Detta åstadkommer vi exempelvis genom att arbeta med områdesutveckling. Arbetssättet innebär att vi tar ett helhetsgrepp i utvecklingsarbetet kring ett geografiskt avgränsat område. Områdesutveckling innebär att vi etablerar ett arbetssätt där bolagens investeringar och insatser, på kort och lång sikt, samordnas i syfte att kraftsamla kring en geografi och få våra insatser att bättre stötta varandra.

2026 års affärsplan

Vi är fortsatt en finansiellt stabil koncern med kraft och förmåga att genomföra och åstadkomma en förflyttning inom alla våra målområden samtidigt. Men vi befinner oss i ett läge med risk för att vi inte når våra mål. I relation till tidigare år behöver vi även kommande år, för att kunna nå våra mål, prioritera insatser där vi uppnår både affärsnytta, boendenytt och samhällsnytta samt de tre hållbarhetsperspektiven. Det kräver en tydligare övergripande strategisk prioritering av åtgärder och en större samordning mellan målområdena.

Det bör också understrykas att samtliga åtgärder i affärsplanen (och nämnda styrande dokument) måste rymmas inom begreppet affärsmässiga principer som regleras i *Allbolagen* (lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag). Det kan exempelvis innebära att kostnadsökningar behöver mötas av intäktsökningar för att nå lönsamhet eller att en eller flera åtgärder inte kan genomföras. Även om det ligger i linje med koncernens målsättningar och styrande dokument.

Affärsplanens funktion är att ange koncernens långsiktiga mål och fokus men också att omhänderta mer kortsiktiga uppdrag från kommunfullmäktige. Affärsplanen omfattar ett år i taget och beslutas

årligen av styrelsen. Ambitionen är att affärsplanen följer mandatperioderna och att mål och inriktningar i så stor utsträckning som möjligt håller minst över hela mandatperioden.

Affärsplanen är gemensam för hela Framtidenkoncernen och beskriver vad vi vill uppnå under perioden. Affärsplanen är i huvudsak förändringsinriktad och innehåller det som särskilt behöver utvecklas och förändras i koncernen.

I samband med beredning av affärsplanen görs en omvärldsanalys. Nytt för 2026 är att den biläggs affärsplanen (bilaga 2).

Våra målområden

Affärsplanen består av sex målområden som utgår från det uppdrag vi har fått i vårt ägardirektiv.



Målen i affärsplanen är fleråriga och nås i ett längre tidsperspektiv. I texten under respektive målområde beskrivs i korthet de strategiska vägval och den inriktning som vi bedömer vara viktigast för att nå måluppfyllelse på målen. I affärsplanen återges detta kortfattat. I flera fall hänvisas till styrande dokument som beskriver strategier och inriktningar mer i detalj. Mätetalen är de indikatorer som vi främst kommer att följa på koncernnivå för att se om vi rör oss mot målen.

För 2026 anges också de inriktningar och uppdrag i styrelsens genomförandeplan 2026 som berör respektive målområde.

Varje dotterbolag i koncernen ska bryta ner de gemensamma målen och strategierna till konkreta aktiviteter i sina verksamhetsplaner. Planerna ska efter beslut i respektive dotterbolags styrelse expedieras till moderbolaget och tillstyrkas av koncernstyrelsen. När det gäller genomförandeplanens uppdrag och inriktningar kommer dessa att definieras och konkretiseras av moderbolaget samtidigt som dotterbolagen ska ha beredskap för att bidra med resurser och genomföra åtgärder.

Kommunfullmäktiges budget 2026

Kommunfullmäktiges budget är det övergripande och överordnade styrdokumentet för nämnder och bolagsstyrelser i Göteborgs Stad. Budgeten är förändringsinriktad och beskriver huvuddragen i vad som ska ändras i verksamheterna.

Kommunfullmäktiges budget för 2026 innehåller mål, uppdrag och inriktningar som direkt eller indirekt berör Framtidenkoncernen. Budgeten för 2026 innehåller sju övergripande mål som styr den politiska inriktningen av staden. Målen gäller för hela mandatperioden och för alla nämnder och bolagsstyrelser i staden. För respektive målområde i koncernens affärsplan tydliggörs vilka av kommunfullmäktiges sju övergripande mål den strategiska inriktningen i huvudsak bidrar till att nå. För att förenkla kopplingen har varje mål getts en siffra.

1. Göteborg ska vara en jämlik och trygg stad där alla invånare ges inflytande och möjlighet till delaktighet.
2. Segregationen i Göteborg ska brytas.
3. Göteborg ska klara kompetensförsörjningen.
4. Göteborg ska byggas ihop till en grön och levande stad utan bostadsbrist.
5. Göteborg ska vara ledande i klimatomställningen och ha en hög biologisk mångfald.
6. Göteborgs Stad ska ha en välfärd som möter göteborgarnas behov.
7. Göteborgs Stad ska ge sina anställda en bra arbetsmiljö och goda arbetsvillkor.

För varje avsnitt i budgeten anges ansvariga nämnder och bolag. Framtiden anges som ansvariga för avsnittet *Bostäder och lokaler* tillsammans med stadsfastighetsnämnden, idrotts- och föreningsnämnden och Higab AB. Under avsnittet *Ledning, styrning och mål* anges också att alla stadens bolagsstyrelser ska se över sina kostnader inom administration, lednings- och styrningsarbete samt marknadsföring.

Uppdrag riktade till Framtiden i kommunfullmäktiges budget 2026

Framtiden har tilldelats ett antal uppdrag i budgeten. Uppdragen ska börja genomföras under året och fortsätter att gälla till dess att de ha genomförts och avslutats.

- AB Framtiden får i uppdrag att inrätta minst 150 nya trygghetsbostäder under 2026. Inrättandet ska ske inom befintligt bestånd.
Åtterrapporteringen ska ske till AB Framtiden.
- AB Framtiden får i uppdrag att utöka andelen utförd lokalvård inom koncernen i egen regi och i den mån det är möjligt via reserverad upphandling riktad mot idéburen sektor och sociala företag.
Åtterrapporteringen ska ske till AB Framtiden.
- AB Framtiden får i uppdrag att i dotterbolagen implementera och utöka koncept där närboende ges möjlighet till arbete, exempelvis lokalvårdsarbete inklusive kompetenshöjande insatser. Uppdraget ska genomföras i samverkan med nämnden för arbetsmarknad och vuxenutbildning.
Åtterrapporteringen ska ske till AB Framtiden.
- AB Framtiden och stadsbyggnadsnämnden får i uppdrag att i samverkan med exploateringsnämnden säkerställa snabb framdrift av de detaljplaner som krävs för att genomföra AB Framtidens torgstrategi i enlighet med prioriteringsordningen.
- AB Framtiden, Higab och exploateringsnämnden får i uppdrag att förvärva strategiskt viktiga fastigheter för att förhindra att de missbrukas eller kontrolleras av kriminella aktörer.
- Stadsmiljönämnden, stadsfastighetsnämnden, kretslopp- och vattennämnden, idrotts- och föreningsnämnden, AB Framtiden och Göteborgs hamn AB får i uppdrag att ta fram skötselplaner för kommunal naturmark i syfte att öka biologisk mångfald, rekreation och andra ekosystemtjänster.
- Stadsfastighetsnämnden och AB Framtiden får i uppdrag att i större utsträckning ställa krav på att lärlingsplatser ska erbjudas vid bygg- och anläggningsupphandlingar.

Utöver ovanstående uppdrag som är direkt adresserade till Framtiden har nedanstående uppdrag riktats till samtliga nämnder och styrelser i staden alternativt till en annan nämnd eller styrelse med

uppdrag som kan beröra Framtiden alternativt till en annan nämnd eller styrelse att på olika sätt samverka med Framtiden eller bidra till genomförandet av Framtidens uppdrag.

- Exploateringsnämnden får i uppdrag att i markanvisning till privata hyresvärdar ställa likvärdiga inkomstkrav som i AB Framtiden.
- Stadsbyggnadsnämnden får i uppdrag att i samverkan med AB Framtiden öka framdriften och sänka omkostnaderna för byggandet av hyresrätter tills AB Framtidens bostadsmål är uppnådda.
- Stadsbyggnadsnämnden får i uppdrag att i samverkan med stadsmiljönämnden och AB Framtiden ta fram en långsiktig plan för upprustning och utveckling av stadsmiljöer utanför centrala Göteborg. Särskilt fokus ska ligga på lokala centrumbildningar, huvudgator och sammankopplade stråk i mellan- och ytterstaden. I arbetet ska tillgång till service säkerställas. Översiktsplanens utgångspunkt i kvarters- och trädgårdsstadens struktur ska vara vägledande.
- Nämnden för arbetsmarknad och vuxenutbildning får i uppdrag att upprätta lokala jobbtorg i Bergsjön och Biskopsgården. Samlokalisering med AB Framtidens framtidshubbar ska övervägas och samverkan ska ske med relevanta aktörer.
- Socialnämnden Nordost får i uppdrag att i samverkan med AB Framtiden, förskolenämnden och nämnden för arbetsmarknad och vuxenutbildning ta fram och pröva en modell för uppsökande verksamhet i tvärprofessionella team. Arbetet ska inspireras av den danska modellen "Staircase to Staircase".
- Alla nämnder och bolagsstyrelser får i uppdrag att understödja och bidra till Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden 2020–2030.
- Alla nämnder och bolagsstyrelser får i uppdrag att i samverkan med stadsfastighetsnämnden genomföra åtgärder för att få fler att välja cykel för att pendla till arbetet. Arbetet ska ske utifrån lokala förutsättningar och behov. Lokala arbetstagarrepresentanter ska involveras i genomförandet. Återrapporteringen ska ske till respektive nämnd/bolagsstyrelse.
- Alla nämnder och bolagsstyrelser får i uppdrag att, utifrån sina specifika förutsättningar, säkerställa cirkulär hantering av inventarier och arbetskläder. Göteborgs Stads Leasing AB ska i samverkan med stadsmiljönämnden leda och stödja arbetet.
- Alla nämnder och bolagsstyrelser får i uppdrag att utifrån 2025 års analyser av inköp i Göteborgs Stads spendrapport och miljöspendrapport inarbeta förbättringar avseende kostnadsmedvetenhet, långsiktighet och hållbarhet med mål om att minska konsumtionen i ordinarie arbete och uppföljning. Inköps- och upphandlingsnämnden ska bistå i detta arbete.
- Alla nämnder och bolagsstyrelser får i uppdrag att arbeta in långsiktiga ekonomiska, ekologiska och sociala risker i samband med den årliga samlade riskbilden.
- Alla nämnder och bolagsstyrelser får i uppdrag att upplåta de Förtidsröstningslokaler och vallokaler som efterfrågas av valnämnden för att säkerställa tillgång till vallokaler över hela Göteborg.
- Kommunstyrelsen får i uppdrag att i samverkan med relevanta nämnder och bolagsstyrelser föreslå förflyttning av kommunala huvudkontor och verksamheter till lämpliga knutpunkter i stadsområde Nordost.

Förvaltnings AB Framtidens styrelses genomförandeplan för budget 2026

Styrelsens genomförandeplan för budget 2026 (bilaga 1) utgår från kommunfullmäktiges budget. Planen beskriver hur bolaget ska arbeta för att bidra till kommunfullmäktiges mål, den kompletterar och förtydligar inriktningarna i Göteborgs Stads budget samt innehåller de uppdrag som riktats till Framtiden i kommunfullmäktiges budget och från styrelsen själv. Genomförandeplanen för 2026 är omfattande. Utöver uppdragen som punktats nedan beskrivs under rubriken Inriktningar också ett antal större förflyttningar och initiativ samt konkreta aktiviteter som spänner över affärsplanens samtliga målområden. Det handlar exempelvis om att Framtiden ska leda stadens arbete mot utsatta områden, kalla samtliga bolag och förvaltningar och berätta om vilket stöd som krävs i våra utvecklingsområden, ta större ansvar och en större roll i Göteborgssamhället, fokusera fler insatser på andra och mer centrala bostadsområden där vi har en stor andel av beståndet och i alla förekommande forum driva påverkansarbete och arbeta för att investeringsstödet återinförs. Utöver det ska Framtiden exempelvis också vidta nya åtgärder för att minska hyresgästers otrygghet, utöka insatserna för att stötta lokalsamhällen, plantera fler träd samt dekorera gårdar och kvarter med växter.

Uppdrag i genomförandeplan 2026

Nya uppdrag 2026:

- AB Framtiden får i uppdrag att underlätta för äldre hyresgäster som är i behov av att byta bostad eller som behöver göra fysiska anpassningar av sina lägenheter.
- AB Framtiden får i uppdrag att i början på 2026 rapportera till styrelsen hur bolaget kommer omhänderta de rekommendationer som är riktade till AB Framtiden i uppföljningen av miljö- och klimatprogrammet.

Tidigare uppdrag från styrelsen som fortsätter:

- AB Framtiden ska aktivt samarbeta kring bostäder anpassade för en äldre målgrupp med hög tillgänglighet och möjlighet till gemenskap.
- Bolaget får i uppdrag att göra en behovsanalys och återkomma med en plan för hur vi skall kunna tillskapa fler bogemenskaper för olika målgrupper.
- Bolaget får i uppdrag att utreda nya metoder vid upphandling eller arbetssätt för att öka kostnadseffektiviteten för att möjliggöra ökat bevarande och renovering av byggnadsdelar.

Organisering för omhändertagande av genomförandeplan 2026

Bolaget bedömer att en ny temporär koncerngemensam funktion behöver etableras för att kunna leverera på genomförandeplanens omfattande innehåll. Moderbolaget har beredskap för ökade resurser för detta i den finansiella budgeten för 2026. Det kan vara förstärkning av personella resurser och för åtgärder för att realisera genomförandeplanen.

Den nya funktionen etableras som en gemensam koncernfunktion för att samordna, driva och följa upp de projekt och åtgärder som ska genomföras. Syftet är att skapa struktur, tydlighet och gemensam kraft i utvecklingsarbetet samt att säkerställa att aktiviteter bidrar till koncernens övergripande mål.

Funktionen leds av en chef som har det övergripande ansvaret för framdrift, koordinering och resultat. Chefen planerar, prioriterar och följer upp olika delar, utvecklar gemensamma arbetssätt för styrning och rapportering samt säkerställer en öppen och kontinuerlig dialog mellan moderbolaget och dotterbolagen.

Arbetet bedrivs genom ett antal projekt och åtgärder som spänner över både strategiska och operativa frågor. Projekten kan handla om att driva påverkansarbete för återinförande av ett statligt investeringsstöd, kalla alla nämnder och styrelser för att berätta om vilket stöd som krävs i de utsatta områdena medan åtgärderna kan fokusera på att plantera fler träd eller växter i våra områden.

Vissa delar genomförs på moderbolagsnivå, särskilt frågor av koncerngemensam karaktär som kommunikation, påverkansarbete och finansiering. Andra delar sker i nära samverkan med dotterbolagens organisationer, där kunskapen om fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling tillvaratas, liksom förståelsen för hyresgästers behov och medarbetares vardag.

Chefen rapporterar till en styrgrupp som ansvarar för inriktning, prioriteringar, resursfördelning och uppföljning av resultat. Styrgruppen kan vara sammansatt av koncernchef, representanter från koncernledning med flera. Arbetet i styrgruppen rapporteras löpande till moderbolagets styrelse och till koncernledning. Därigenom ökas förutsättningarna för att projekt och åtgärder är integrerade i koncernens övergripande styrning och att erfarenheter sprids mellan bolagen.

Projekten och åtgärderna löper under ett år och finansieras genom medel från moderbolaget samt resursinsatser från dotterbolagen. Genom den koncerngemensamma funktionen skapas en gemensam plattform för styrning, kunskapsdelning och samverkan som stärker koncernens förmåga att leverera på genomförandeplanen.

Mål

- Vi ska på ett affärsmässigt sätt hålla en hög och jämn takt i bostadsproduktionen över tid och bidra till områdesutveckling och minskad bostadsbrist i hela staden.

Färdigställande av nya bostäder är högt prioriterat utifrån behov av fler bostäder, områdesutveckling och koncernens finansiella tillväxt. *Göteborgs utvidgade innerstad* och *Värdeskapande stadsutveckling* är grunden för vår nyproduktion. Vi arbetar aktivt med att nå låga produktionskostnader och låga hyresnivåer för att bygga affärsmässiga projekt som är attraktiva för göteborgarna. För att åstadkomma detta ska vi fortsätta utveckla konceptet Framtidshusen avseende kostnadseffektivitet i produktionsledet. Våra nyproduktionsprojekt bedöms utifrån följande parametrar:

- Områdesutveckling
- En blandad stad
- Utvecklingsområden
- Gestaltning och kvalitet
- Hyresnivå
- Produktionskostnad
- Lönsamhet

Möjligheten till nyproduktion påverkas också i hög grad av tillgång till byggrätter, framdrift av program och detaljplaner, konjunkturläge samt koncernens finansiella utrymme.

Kommunfullmäktiges mål är att Framtidenkoncernen ska färdigställa 2 300 bostäder per år från år 2025. För år 2026 bedömer bolaget att det inte är möjligt att nå målet och för åren därefter mycket svårt. För att öka förutsättningarna för en högre produktion behöver bolaget arbeta aktivt med att erhålla fler lagakraftvunna planer och med att förvärva byggrätter över hela staden. Det svaga konjunkturläget och förändrade befolkningsprognoser för staden bedöms påverka förutsättningarna för nyproduktion under flera år framåt. Koncernen har finansiell beredskap för en produktion om cirka 650 hyresrätter per år. Blir produktionen högre behöver nya finansiella beslut fattas. Under kommande år är koncernens främsta prioritet att ta hand om befintliga bostäder och lokaler.

Styrande dokument	Mätetal	Genomförandeplan 2026
•Framtidenkoncernens strategi för investeringar i nyproduktion 2020-2030 •Framtidenkoncernens strategi för lägre produktionskostnader •Framtidenkoncernens riktlinje för projekt och investeringar •Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden 2020-2030- inriktning 2025-2030 (2.0) •Framtidenkoncernens plan för solenergi 2023-2030 •Framtidenkoncernens plan för energieffektivisering 2024-2030 •Framtidenkoncernens strategi för minskad klimatpåverkan i byggprojekt 2025-2030	•Antal färdigställda bostäder •Antal byggrätter •Snitthyra kr/kvm färdigställda projekt	•Arbeta för återinförda investeringsstöd i alla förekommande forum och upplysa om hur annorlunda hyressättningen hade sett ut med mer statligt engagemang i bostadsfrågan. •Fylla tomter som väntar på nyproduktion med aktivitet. •Öka försörjningen av bostäder för studenter med särskilt fokus på att skapa större volymer i mindre centrala stadsdelar. •Plantera fler träd vid nyproduktion, i samverkan med ansvariga kommunala nämnder. •Förvärva strategiskt viktiga fastigheter för att förhindra att de missbrukas eller kontrolleras av kriminella aktörer. (KF uppdrag)

UNDERHÅLL & RENOVERING

Bidrar till KF mål nr. 1

Mål

- Vi ska underhålla och renovera affärsmässigt så att våra hyresgäster har ett bra boende, våra områden utvecklas ekologiskt och socialt hållbart.

Genom renovering och underhåll värdesäkrar vi våra fastigheter och bidrar till nöjda hyresgäster. Underhåll och renovering är också ett kraftfullt verktyg för områdesutveckling och prioriteras för att lyfta våra utvecklingsområden och där så är lämpligt underlätta för nyproduktion.

Under 2025 fattades beslut om en ny underhållsstrategi vars övergripande inriktning är att koncernen ska gå från färre stora underhållsprojekt till förmån för mer regelbundet underhåll och skötsel i vardagen. Under 2026 ska strategin implementeras och börja följas upp i respektive bolag, en pilot genomförs för nytt underhållssystem och arbete med sysselsättningsmodellen för enklare underhåll påbörjas.

Den nya underhållsstrategin innebär att avsättningen till underhåll under en period på fem till sju år tillfälligt kan utökas till cirka 2,6 mdkr per år i genomsnitt. Detta under en period då större planerade projekt genomförs samtidigt som arbetet med att ta hand om beståndet mer i den dagliga förvaltningen förstärks.

De fem inriktningarna för strategin är:

- Etablera en effektiv underhållsprocess
- Ökad kompetens inom fastighetsunderhåll
- Minskad negativ klimatpåverkan
- Ansvarsfullt underhåll
- En sysselsättningsmodell för enklare underhåll

Styrande dokument

- Framtidenkoncernens strategi för underhåll av fastigheter 2025-2035
- Framtidenkoncernens riktlinje för projekt och investeringar
- Framtidenkoncernens plan för solenergi 2023-2030
- Framtidenkoncernens plan för energieffektivisering 2024-2030
- Framtidenkoncernens strategi för minskad klimatpåverkan i byggprojekt 2025-2030

Mätetal

- Andel underhåll i relation till totalt underhåll och investering i befintligt bestånd
- Andel lägenheter som åtgärdats med basnivå

Genomförandeplan 2026

- Fortsätta utreda nya metoder vid upphandling eller arbetssätt för att öka kostnadseffektiviteten för att möjliggöra ökat bevarande och renovering av byggnadsdelar.
- Plantera fler träd vid större ombyggnation i samverkan med ansvariga kommunala nämnder.
- Ställa krav på att lärlingsplatser ska erbjudas vid bygg- och anläggningsupphandlingar i större utsträckning. (KF uppdrag)

UTVECKLINGSOMRÅDEN

Bidrar till KF mål nr. 1, 2 och 6

Mål

- Vi ska leda stadens arbete med att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden 2030 och inga områden som utsatta år 2035.

Vårt högst prioriterade utvecklingsarbete är att leda stadens arbete med att inget område i Göteborg ska vara utsatt. I kommunfullmäktiges budget för 2026 har samtliga nämnder och styrelser i staden fått i uppdrag att understödja och bidra till vårt arbete. Att vara drivande i områdesutvecklingen stärker koncernens långsiktiga affärsmässighet genom att minska väsentliga risker och öppna stora möjligheter. Arbetet genomförs inom koncernen och i samarbete med offentliga, privata och ideella aktörer i fyra delar som tillsammans stärker områdenas utveckling:

- Stärkt trygghet genom superförvaltning
- Jämlika livsvillkor och framtidstro genom sociala insatser
- Stärkt attraktivitet och goda livsmiljöer genom underhåll och nyproduktion
- Stärkta grannskap genom tillgång till samhället och tydliga förväntningar

Våra utvecklingsområden följer i huvudsak polisens definition av särskilt utsatta områden och är Bergsjön, Hammarkullen, Hjällbo och Lövgärdet. Utöver det ingår även framöver Biskopsgården samt Tynnered och området runt Frölunda Torg. I dessa områden fortgår insatser i enlighet med strategins intentioner fram till och med 2030.

Under 2025 fattades beslut om en uppdaterad version (kallad 2.0) av strategin för utvecklingsområden, som beskriver inriktningen för åren 2025–2030. De insatser som pågått under åren 2020–2025 fortsätter men den nya versionen av strategin har kompletterats med vissa nya delar såsom insatsen boendemobilisering och att arbeta mer med områdenas attraktivitet genom platsutveckling och utveckling av torgområdena.

Styrande dokument

- Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden 2020-2030 - inriktning 2025-2030 (2.0)

Mätetal

- Antal utsatta områden

Genomförandeplan 2026

- Leda stadens arbete mot utsatta områden och stärka samarbete med alla nödvändiga parter.
- Kalla samtliga nämnder och styrelser för att berätta om vilket stöd som krävs i uppdraget att leda stadens arbete mot utsatta områden.
- Fokusera fler insatser på andra och mer centrala bostadsområden där allmännyttan har en hög andel av beståndet.
- Utöka andelen utförd lokalvård inom koncernen i egen regi och i den mån det är möjligt via reserverad upphandling riktad mot idéburen sektor och sociala företag. (KF uppdrag)
- Implementera och utöka koncept i dotterbolagen där närboende ges möjlighet till arbete, exempelvis lokalvårdsarbete inklusive kompetenshöjande insatser. Uppdraget ska genomföras i samverkan med nämnden för arbetsmarknad och vuxenutbildning. (KF Uppdrag)

Mål

- Vi ska vara ledande i att utveckla och implementera arbetssätt och teknik som på ett affärsmässigt sätt bidrar till minimerad klimat- och miljöpåverkan och stärker områdesutvecklingen.

De områden där vi har störst miljö- och klimatpåverkan är *giftfritt, klimatneutralt* samt *ekosystemtjänster och biologisk mångfald*. Inom dessa områden gör våra insatser störst skillnad och de är därför prioriterade i koncernens arbete. Vi är också samordningsansvariga för strategin hållbart byggande i Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram och går i den rollen före och driver på branschen inom flera områden.

Inriktningen i vårt miljö- och klimatarbete är att:

- Inga skadliga ämnen får förekomma i material och produkter som används i våra fastigheter
- Öka den biologisk mångfalden och i högre grad nyttja ekosystemtjänster på våra fastigheter
- Skapa förutsättningar för hyresgäster att leva hållbart
- Minska klimatpåverkan från våra underhålls- och nyproduktionsprojekt bland annat genom att nyttja befintliga resurser
- Elektrifiera arbetsmaskiner och transporter
- Minska energianvändningen och använda alla väl lämpade takytor till solcellproduktion

Styrande dokument	Mätetal	Genomförandeplan 2026
•Framtidenkoncernens plan för solenergi 2023-2030 •Framtidenkoncernens plan för energieffektivisering 2024-2030 •Framtidenkoncernens strategi för minskad klimatpåverkan i byggprojekt 2025-2030	•Total energi (kWh/kvm) •Installerad effekt solceller (kWp) •Minskad klimatpåverkan i underhålls- och nyproduktionsprojekt (procent)	•Säkerställa fortsatt framdrift i arbetet med sänkt klimatpåverkan från nyproduktion i enlighet med stadens miljö- och klimatprogram och den antagna underhållsstrategin. •Rapportera till styrelsen hur bolaget kommer omhänderta de rekommendationer som är riktade till AB Framtiden i uppföljningen av miljö- och klimatprogrammet, i början på 2026. •Utifrån 2025 års analyser av inköp i Göteborgs Stads spendrappport och miljöspendrapport inarbeta förbättringar avseende kostnadsmedvetenhet, långsiktighet och hållbarhet med mål om att minska konsumtionen i ordinarie arbete och uppföljning. (KF uppdrag) •Ta fram skötselplaner för kommunal naturmark i syfte att öka biologisk mångfald, rekreation och andra ekosystemtjänster. (KF uppdrag) •Genomföra åtgärder för att få fler att välja cykel för att pendla till arbetet. Arbetet ska ske utifrån lokala förutsättningar och behov. Lokala arbetstagarrepresentanter ska involveras i genomförandet. (KF uppdrag) •Säkerställa cirkulär hantering av inventarier och arbetskläder. (KF uppdrag)

Mål

- Vi ska ha en effektiv förvaltning som genom ständiga förbättringar och affärsutveckling stärker våra områden och bidrar till nöjda hyresgäster.

Våra hyresgäster och våra medarbetare är viktiga resurser och en förutsättning för effektiv förvaltning och för en långsiktigt säkerställd ekonomi. All löpande förvaltning och underhåll finansieras av hyresintäkter. Ett attraktivt kunderbjudande och nöjda hyresgäster är därför väsentligt för att motverka risken för vakanser och säkra stabila intäkter. En ambition är att inom ramen för en stabil ekonomi kunna hålla relativt låga hyror.

Koncernen ska erbjuda goda arbetsvillkor, en bra arbetsmiljö, trygga tillsvidareanställningar och hälsofrämjande arbetsplatser som bidrar till att minska sjukskrivningar. Medarbetarnas inflytande över arbetet ska öka och de skall involveras i organisatoriskt förändringsarbete. Vi behöver rusta våra medarbetare för utveckling och ständiga förbättringar. Förväntningar från ägare och hyresgäster ställer stora krav på organisationens förmåga till anpassning, innovation och utveckling av arbetssätt. Koncernens medarbetare gör en särskild kraftsamling för att genomföra strategin för utvecklingsområden. För att skapa ökad förståelse, engagemang och förutsättningar för måluppfyllelse genomförs konceptet *Allt vi kan*. Under våren 2026 kommer alla medarbetare i koncernen att samlas för att ta avstamp inför det fortsatta arbetet med *Allt vi kan*.

De förvaltande dotterbolagen ska bidra till stadens inriktning om att öka antalet uthyrningar av lokaler för ändamål såsom reparation, återbruk och andra liknande funktioner.

För att vässa vår förvaltning och öka kundnöjdheten är vår inriktning att:

- Effektivisera och utveckla våra arbetssätt för att öka koncernens produktivitet och därmed lönsamhet
- Anpassa tillgänglighet och bemötande för ökad kundnöjdhet, trivsel och trygghet
- Ge hyresgästerna möjlighet att påverka sina boendekostnader och övriga boendeförhållanden
- Öka medarbetarnas kunskap, vilja, förmåga och förutsättningar för att kunna bidra i vardagen - bland annat genom *Allt vi kan*.

Styrande dokument	Mätetal	Genomförandeplan 2026
•Framtidenkoncernens policy och regler för uthyrning av bostäder •Framtidenkoncernens policy och riktlinjer för uthyrning av lokaler	•Resultat från hyresgästundersökningen: trygghet, serviceindex, produktindex och inflytandeindex •Resultat från medarbetarundersökningar	•Bidra aktivt till äldres möjligheter att bo i en egen lägenhet genom att erbjuda betydligt fler trygghetsbostäder. •Vidta nya åtgärder för att minimera hyresgästers otrygghet, i samverkan med andra och vid behov. Exempel kan vara belysningsinsatser, förtätning vid tomma hållplatser och snabbare uthyrning av tomma lokaler. •Angered ska få ett särskilt fokus under året. •Under 2026 ska bolaget ta ett större ansvar och en större roll i Göteborgssamhället. •Utöka insatserna för att stötta lokalsamhällen, engagera oss i idrotts- och föreningslivet, bygga ut Lights on-konceptet till skolor även utanför utsatta områden och arbeta för att upplåta fler lokaler till kulturella aktörer. •Kulturhistoriskt intressanta fastigheter bör, i samförstånd med hyresgäster, kunna visas upp för fler vid särskilda tillfällen. •Arbeta för att dekorera fler innergårdar och kvarter med växtlighet, blommor och småskalig odling. •Samarbetet med Hyresgästföreningen ska värnas. •Boendeflyttande frågor ska stå högt på dagordningen och följas upp löpande i både bolagets ledning och i styrelsen. •Underlätta för äldre hyresgäster som är i behov av att byta bostad eller som behöver göra fysiska anpassningar av sina lägenheter. Omflyttning för bland annat äldre ska möjliggöras genom uppsökande arbete. •Göra en behovsanalys och återkomma med en plan för hur vi skall kunna tillskapa fler bostäder för olika målgrupper. •Inrätta minst 150 nya trygghetsbostäder under 2026. Inrättandet ska ske inom befintligt bestånd. (KF uppdrag)

Mål

- Vi ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande.

För att nå koncernens beslutade mål avseende nyproduktion, underhåll och investering i befintligt bestånd och satsningar i utvecklingsområden måste flera aktiviteter vidtas för att uppnå en långsiktigt hållbar självfinansieringsgrad, belåningsgrad och soliditet. Detta är en finansiell utmaning som ställer krav på både långsiktighet och affärsmässighet. För att bibehålla långsiktigt god soliditet och låg belåningsgrad och för att frigöra kapital för nyproduktion, satsningar i utvecklingsområden och underhåll och investeringar i befintligt bestånd behöver flertalet parametrar balanseras. Hög soliditet och låg belåningsgrad ger en stark finansiell ställning samt handlingsutrymme och flexibilitet för fortsatta investeringar. Ekonomiskt utrymme måste skapas genom att frigöra resurser, renovera varsamt och effektivisera den egna organisationen. 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, vilket är det som idag begränsar koncernen. Exempel på aktiviteter är:

- Optimera koncernens intäkter
- Effektiviseringsåtgärder
- Produktivitetsinitiativ
- Besparingsaktiviteter
- Lägre nyproduktionskostnader

Våra långsiktiga mål är:

- Genomsnittlig justerad soliditet om lägst 50 procent
- Belåningsgrad på koncernen om max 30 procent

Utrymme finns att temporärt avvika från de långsiktiga målen för att kortsiktigt hantera eventuella förändringar i omvärlden, såsom exempelvis förändrade fastighetsvärden, räntenivåer och påverkan på efterfrågan av bostäder. Koncernens operativa kassaflöde budgeteras att uppgå till [REDACTED]

Styrande dokument	Mätetal	Fokus 2026
•Framtidenkoncernens finansiella strategi	•Operativt kassaflöde •Självfinansieringsgrad •Belåningsgrad •Justerad soliditet •Antal tillsvidareanställda •Kassaflödesmässig överskottsgrad •Driftsöverskottsmarginal •Avkastning på sysselsatt kapital	•Operativt kassaflöde •Ökad lönsamhet i investeringsprojekt •Ökat fokus på effektivitet och produktivitet för att öka lönsamhet och ekonomiskt utrymme •Fortsatt försiktighet med återbesättning av tjänster

Genomförandeplan för budget för nämnd/styrelse

AB Framtiden

Genomförandeplanen för budget är ett politiskt styrdokument inför förvaltningens/bolagets förslag till budget/affärsplan. Planen utgår från Göteborgs Stads budget för 2026 som är beslutad av kommunfullmäktige. Under varje mål finns en beskrivande text för hur förvaltningen/bolaget ska arbeta för att bidra till måluppfyllelse. De finns också nämnd/styrelsespecifika inriktningar som kompletterar och förtydliga de redan beslutade inriktningarna i Göteborgs Stads budget. Uppdragen i genomförandeplanen kommer från Göteborgs Stads budget och från nämnden/styrelsen om behov finns. Uppdragen och inriktningarna från Göteborgs Stads budget är överordnade de nämnd- och styrelsespecifika.

Mål:

1. Göteborg ska vara en jämlik och trygg stad där alla invånare ges inflytande och möjlighet till delaktighet.

AB Framtiden ska fortsätta arbetet med boendeflytande och lokala trygghetsåtgärder i bostadsområdena. Bolaget ska leda stadens arbete mot utsatta områden och stärka samarbetet med alla nödvändiga parter, såväl kommunala som externa, för att bidra till ett tryggare och mer jämlikt Göteborg.

2. Segregationen i Göteborg ska brytas.

AB Framtiden jobbar kontinuerligt med att minska segregationen genom att leda, utöka och förstärka samarbetet med de övriga nämnderna inom staden via Superförvaltningen. AB Framtiden ska arbeta systematiskt och strukturellt för att minska de socioekonomiska skillnaderna mellan olika stadsdelar, exempelvis men inte uteslutande genom komplettering av upplåtelseformer och samhällsfunktioner som saknas i respektive stadsdel.

3. Göteborg ska klara kompetensförsörjningen.

AB Framtiden ska arbeta för att öka nyproduktionen och säkerställa tillgången på de boendeformer som är efterfrågade av arbetsmarknaden och näringslivet. Försörjningen av bostäder till studenter är viktigt och ska öka i enlighet med kommunfullmäktiges målsättningar, både genom ombyggnation och nyproduktion, med ett särskilt fokus på att skapa större volymer studentbostäder i mindre centrala stadsdelar.

4. Göteborg ska byggas ihop till en grön och levande stad utan bostadsbrist.

AB Framtiden jobbar tillsammans med andra för att staden skall byggas ihop, under ledning av stadsbyggnadsnämnden AB Framtiden ska följa översiktsplanens inriktning mot traditionell kvartersstad och trädgårdsstad. Planering bör utformas så att träd och annan grönska blir ett naturligt inslag i stadsmiljön. "Göteborgs utvidgade innerstad" och AB Framtidens arbete med värdeskapande stadsutveckling ska utgöra grunden för Göteborgs utbyggnad under mandatperioden.

Nya flerbostadshus ska hålla hög arkitektonisk kvalitet, exempelvis genom klassisk, traditionell arkitektur och moderna landshövdingehus.

5. Göteborg ska vara ledande i klimatomställningen och ha en hög biologisk mångfald.

AB Framtiden ska fortsätta sitt arbete med solceller samt utöka arbetet med återbruk. Både genom att göra det enklare för hyresgästerna att återbruka material och genom användning av återbrukat material i produktion/renovering. Stadsnära odling genom exempelvis odlingslådor och likande ska främjas. AB Framtiden skall säkerställa fortsatt framdrift i arbetet med sänkt klimatpåverkan från nyproduktion i enlighet med stadens miljö- och klimatprogram och den antagna underhållsstrategin.

6. Göteborgs Stad ska ha en välfärd som möter göteborgarnas behov.

AB Framtiden ska, vid behov, underlätta för stadens förvaltningar när det finns ett behov av välfärdslokaler genom exempelvis förskolor i bottenplan på byggnader och planering för BmSS där behovet finns. AB Framtiden ska bidra aktivt till äldres möjligheter att bo i en egen lägenhet genom att erbjuda betydligt fler trygghetsbostäder.

7. Göteborgs Stad ska ge sina anställda en bra arbetsmiljö och goda arbetsvillkor

Göteborgs Stad ska erbjuda hälsofrämjande arbetsplatser som bidrar till att minska sjukskrivningarna. AB Framtiden och dess dotterbolag ska ha goda arbetsvillkor, en bra arbetsmiljö och trygga tillsvidareanställningar. Personalens inflytande över arbetet ska öka, och personalen skall involveras i organisatoriskt förändringsarbete.

Inriktningar:

I Göteborg ska det finnas bostäder för alla, i livets olika skeden. En trygg och trivsamt bostad är grunden för ett gott vardagsliv. Förutom de inriktningar som anslås i kommunfullmäktiges budget ska AB Framtiden arbeta efter följande instruktioner.

AB Framtiden egen produktion ska kännetecknas av hög kvalitet och vacker gestaltning. Bolaget ska bygga följa översiktsplanens anvisningar om kvarters- och trädgårdsstad, i högsta möjliga mån undvika modernistisk stadsplanering och bygga mer i traditionell arkitektur – exempelvis genom moderna landshövdingehus.

Hyresgäster ska vara trygga i sina bostadsområden. Bolagets arbete har redan gett starka resultat enligt samtliga trygghetsundersökningar, med flera noterbara kliv: i Bergsjön har andelen som känner sig otrygga kvällstid minskat drastiskt. Arbetet ska fortsätta och bolaget, i samverkan med andra och vid behov, vidta nya åtgärder för att minimera hyresgästernas otrygghet. Exempel på nya åtgärder kan vara belysningsinsatser, förtätning vid tomma hållplatser och snabbare uthyrning av tomma lokaler. Angered ska få ett särskilt fokus under året.

Bolagets tre tyngsta strategier – underhållsstrategin, torgstrategin och strategin mot utsatta områden ska vara vägledande under 2026. För att åta sig uppdraget om att leda stadens arbete mot utsatta områden ska bolaget kalla samtliga nämnder och styrelser till sig för att berätta om vilket stöd som krävs. Med fler kommunala aktörers hjälp i de utsatta områdena kan bolaget också fokusera fler insatser på andra och mer centrala bostadsområden där allmännyttan har en hög andel av beståndet.

AB Framtiden har varit en självklar del av Göteborg under 110 års tid. Under 2026 ska bolaget ta ett

större ansvar och en större roll i Göteborgssamhället. Bolaget ska utöka insatserna för att stötta lokalsamhällen, engagera sig i idrotts- och föreningslivet, bygga ut Lights on-konceptet till skolor även utanför utsatta områden och arbeta för att upplåta fler lokaler till kulturella aktörer. Kulturhistoriskt intressanta fastigheter bör, i samförstånd med hyresgäster, kunna visas upp för fler vid särskilda tillfällen. Tomter som väntar på nyproduktion ska fyllas med aktivitet.

Både hyresgäster och besökare uppskattar grönska och blommor i bostadsområden. Under året ska AB Framtiden arbeta för att dekorera fler innergårdar och kvarter med växtlighet, blommor och småskalig odling. Vid nyproduktion och större ombyggnation ska bolaget, i samverkan med ansvariga kommunala nämnder, plantera fler träd.

Hyrorna i nyproduktion är höga. AB Framtiden har små möjligheter att påverka detta själva, men ska i alla förekommande forum arbeta för återinförda investeringsstöd och upplysa om hur annorlunda hyressättningen hade sett ut med mer statligt engagemang i bostadsfrågan.

Samarbetet med Hyresgästföreningen ska värnas. Boendeflytandefrågor ska stå högt på dagordningen och följas upp löpande i både bolagets ledning och i styrelsen.

Uppdrag:

Från Göteborgs Stads budget:

» AB Framtiden får i uppdrag att inrätta minst 150 nya trygghetsbostäder under 2026. Inrättandet ska ske inom befintligt bestånd. Återrapporteringen ska ske till AB Framtiden.

» AB Framtiden får i uppdrag att utöka andelen utförd lokalvård inom koncernen i egen regi och i den mån det är möjligt via reserverad upphandling riktad mot idéburen sektor och sociala företag. Återrapporteringen ska ske till AB Framtiden.

» Stadsbyggnadsnämnden får i uppdrag att i samverkan med AB Framtiden öka framdriften och sänka omkostnaderna för Byggandet av hyresrätter tills AB Framtidens bostadsmål är uppnådda. Återrapporteringen ska ske till stadsbyggnadsnämnden.

» AB Framtiden och stadsbyggnadsnämnden får i uppdrag att i samverkan med exploateringsnämnden säkerställa snabb framdrift av de detaljplaner som krävs för att genomföra AB Framtidens torgstrategi i enlighet med prioriteringsordningen.

» AB Framtiden, Higab och exploateringsnämnden får i uppdrag att förvärva strategiskt viktiga fastigheter för att förhindra att de missbrukas eller kontrolleras av kriminella aktörer.

» Exploateringsnämnden får i uppdrag att i markanvisning till privata hyresvärdar ställa likvärdiga inkomstkrav som i AB Framtiden. Återrapporteringen ska ske till exploateringsnämnden.

» Stadsmiljönämnden, stadsfastighetsnämnden, kretslopp- och vattennämnden, idrotts- och föreningsnämnden, AB Framtiden och Göteborgs hamn AB får i uppdrag att ta fram skötselplaner för kommunal naturmark i syfte att öka biologisk mångfald, rekreation och andra ekosystemtjänster.

- » Alla nämnder och bolagsstyrelser får i uppdrag att arbeta in långsiktiga ekonomiska, ekologiska och sociala risker i samband med den årliga samlade riskbilden.
- » AB Framtiden får i uppdrag att i dotterbolagen implementera och utöka koncept där närboende ges möjlighet till arbete, exempelvis lokalvårdsarbete inklusive kompetenshöjande insatser. Uppdraget ska genomföras i samverkan med nämnden för arbetsmarknad och vuxenutbildning. Återrapporteringen ska ske till AB Framtiden.
- » Nämnden för arbetsmarknad och vuxenutbildning får i uppdrag att upprätta lokala jobbtorg i Bergsjön och Biskopsgården. Samlokalisering med AB Framtidens framtidshubbar ska övervägas och samverkan ska ske med relevanta aktörer. Återrapporteringen ska ske till nämnden för arbetsmarknad och vuxenutbildning.
- » Stadsfastighetsnämnden och AB Framtiden får i uppdrag att i större utsträckning ställa krav på att lärlingsplatser ska erbjudas vid bygg- och anläggningsupphandlingar.
- » Alla nämnder och bolagsstyrelser får i uppdrag att utifrån 2025 års analyser av inköp i Göteborgs Stads spendrapport och miljöspendrapport inarbeta förbättringar avseende kostnadsmedvetenhet, långsiktighet och hållbarhet med mål om att minska konsumtionen i ordinarie arbete och uppföljning. Inköps- och upphandlingsnämnden ska bistå i detta arbete.
- » Alla nämnder och bolagsstyrelser får i uppdrag att i samverkan med stadsfastighetsnämnden genomföra åtgärder för att få fler att välja cykel för att pendla till arbetet. Arbetet ska ske utifrån lokala förutsättningar och behov. Lokala arbetstagarrepresentanter ska involveras i genomförandet. Återrapporteringen ska ske till respektive nämnd/bolagsstyrelse.
- » Alla nämnder och bolagsstyrelser får i uppdrag att upplåta de Förtidsröstningslokaler och vallokaler som efterfrågas av valnämnden för att säkerställa tillgång till vallokaler över hela Göteborg.
- » Socialnämnden Nordost får i uppdrag att i samverkan med AB Framtiden, förskolenämnden och nämnden för arbetsmarknad och vuxenutbildning ta fram och pröva en modell för uppsökande verksamhet i tvärprofessionella team. Arbetet ska inspireras av den danska modellen ”Staircase to Staircase”. Återrapporteringen ska ske till socialnämnden Nordost.
- » Kommunstyrelsen får i uppdrag att i samverkan med relevanta nämnder och bolagsstyrelser föreslå förflyttning av kommunala huvudkontor och verksamheter till lämpliga knutpunkter i stadsområde Nordost. Återrapporteringen ska ske till kommunstyrelsen.
- » AB Framtiden får i uppdrag att underlätta för äldre hyresgäster som är i behov av att byta bostad eller som behöver göra fysiska anpassningar av sina lägenheter.

Nya uppdrag från styrelsen:

- » AB Framtiden får i uppdrag att underlätta för äldre hyresgäster som är i behov av att byta bostad eller som behöver göra fysiska anpassningar av sina lägenheter.
- » AB Framtiden får i uppdrag att i början på 2026 rapportera till styrelsen hur bolaget kommer omhänderta de rekommendationer som är riktade till AB Framtiden i uppföljningen av miljö- och klimatprogrammet.



Tidigare uppdrag från styrelsen som fortsätter:

» AB Framtiden ska aktivt samarbeta kring bostäder anpassade för en äldre målgrupp med hög tillgänglighet och möjlighet till gemenskap.

» Bolaget får i uppdrag att göra en behovsanalys och återkomma med en plan för hur vi skall kunna tillskapa fler bostadsgemenskaper för olika målgrupper.

» Bolaget får i uppdrag att utreda nya metoder vid upphandling eller arbetssätt för att öka kostnadseffektiviteten för att möjliggöra ökat bevarande och renovering av byggnadsdelar

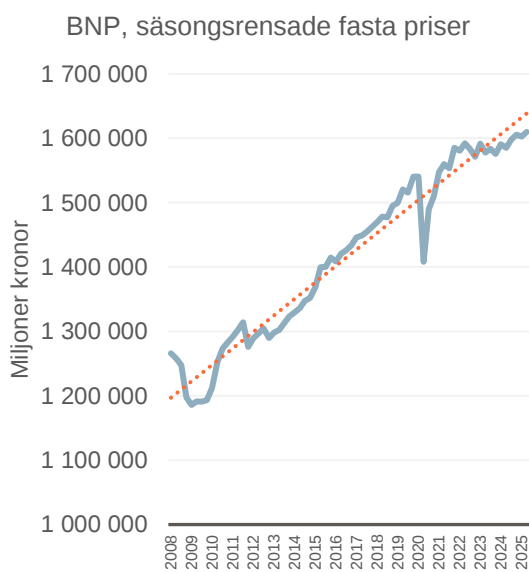
Omvärldsanalys – tillväxtvillkor och bostadsmarknaden i Göteborg hösten 2025

Global tillväxt

Efter flera år av exceptionella svängningar i världsekonomin präglas 2025 av ett mer balanserat men fortfarande svagt tillväxtläge. Världens BNP-tillväxt är fortsatt dämpad men har reviderats upp något sedan våren. De största förbättringarna syns i Nordamerika och delar av Asien, medan Europa uppvisar en mer splittrad bild. USA fortsätter att drivas av starka inhemska investeringar och en robust arbetsmarknad, medan euroområdet tyngs av svag industriproduktion och försiktig konsumtion. I Kina har tillväxten stabiliserats, men den strukturella omställningen från fastighetsdriven till konsumtionsdriven ekonomi bidrar till osäkerhet. Den globala inflationen har fallit tillbaka betydligt jämfört med 2023 – 2024, vilket möjliggjort försiktiga räntesänkningar i flera länder. Samtidigt kvarstår osäkerheten kring geopolitik och amerikansk handelspolitik, vilket gör att den globala återhämtningen väntas ske gradvis.

Svensk tillväxt

Sveriges ekonomi har utvecklats svagt de senaste åren men befinner sig nu troligen i ett inledande återhämtningsskede. Efter två år av mycket låg tillväxt väntas en gradvis återhämtning från slutet av 2025, driven av stigande realinkomster, återhämtad konsumtion och ökade investeringar. BNP-tillväxten beräknas uppgå till omkring 1 procent 2025 och närma sig eller överträffa den långsiktiga trenden på 1,5–2 procent under 2026, se figurerna 1 och 2.



Figur 1. Källa: SCB.

BNP-tillväxt i årstakt (kalenderkorrigerad)					
Institut	Prognos-vecka	2024	2025	2026	2027
Konjunkturinstitutet	39	0,8	1,1	2,4	2,1
Riksbanken	39	0,8	1,1	2,5	2,1
Regeringen	38	1,0	1,1	2,8	2,3
Handelsbanken	37	0,8	1,1	2,4	2,4
Nordea	36	0,8	1,2	2,5	2,2
SEB	35	1,0	1,3	2,5	2,7
Swedbank	35	1,0	1,0	2,3	2,2

Figur 2.

Exportnettot hämmas av en fortsatt relativt svag tillväxt i omvärlden. Den offentliga sektorn fortsätter att bidra positivt, inte minst genom infrastruktursatsningar. En högre BNP-tillväxt förutsätter dock att hushållens konsumtion ökar från låga nivåer. Hushållens konsumtion förväntas successivt stärkas i takt med att inflationen fortsatt är låg och att realinkomsterna samtidigt ökar.

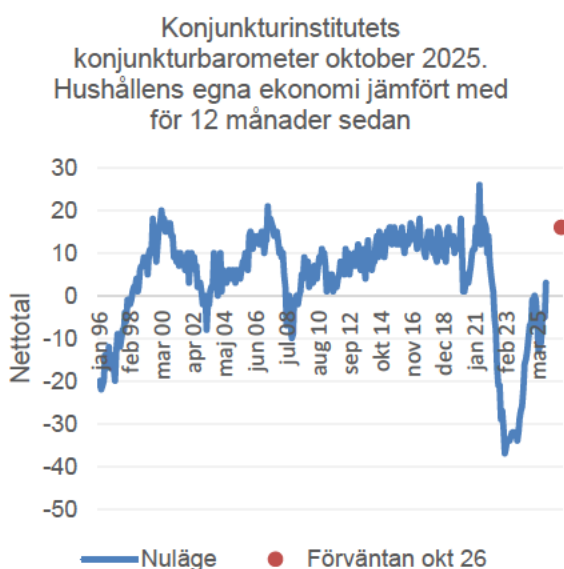
Hushållens konsumentförtroende kommer att vara avgörande för hur snabbt konsumtionen stiger och bidrar till högre tillväxttakt. Konsumentförtroendet har ökat sedan sommaren 2025, se figur 3.

Styrränta och bolåneränta

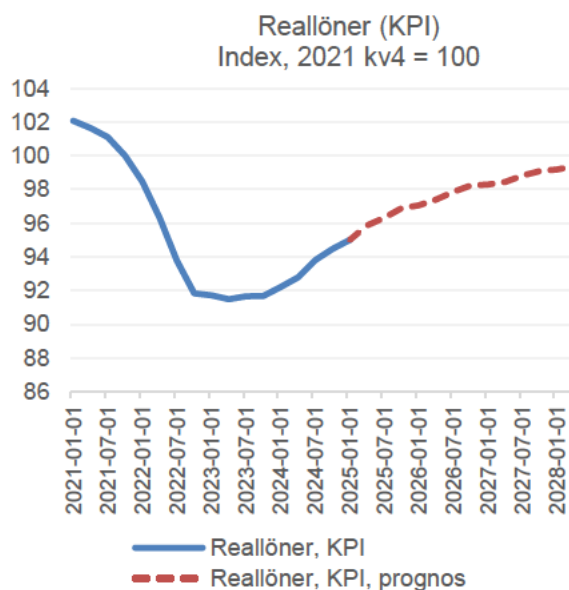
Riksbanken har under 2025 inlett en försiktig sänkning av styrräntan, efter att inflationen återgått mot målet på 2 procent. Detta markerar slutet på den mest aggressiva åtstramningsperioden i modern tid. Styrräntan förväntas ligga kvar på nivån 1,75 procent under 2026. Prognoser pekar på en stabil räntenivå kring 3 procent för bolån under de närmaste åren, med små justeringar nedåt på kort sikt.

Arbetsmarknad, inkomster och sysselsättning

Arbetsmarknaden är i en övergångsfas. Efter ett svagt första halvår 2025 förväntas sysselsättningen öka under 2026. Göteborgsregionen visar något starkare återhämtning än Malmöregionen, men Stockholms arbetsmarknad ser ut att ha vänt upp något tidigare. De reala disponibla inkomsterna vände uppåt under 2024 och fortsätter öka under 2025. Inflationen har sjunkit snabbt, vilket gett hushållen ett förbättrat konsumtionsutrymme. Lönesumman utvecklas positivt, men de reala löneökningarna kompenserar ännu inte fullt ut för det tapp som skedde 2023, figur 4. Hushållens sparbenägenhet är fortsatt hög, vilket bidrar till en långsammare återhämtning i konsumtionen.



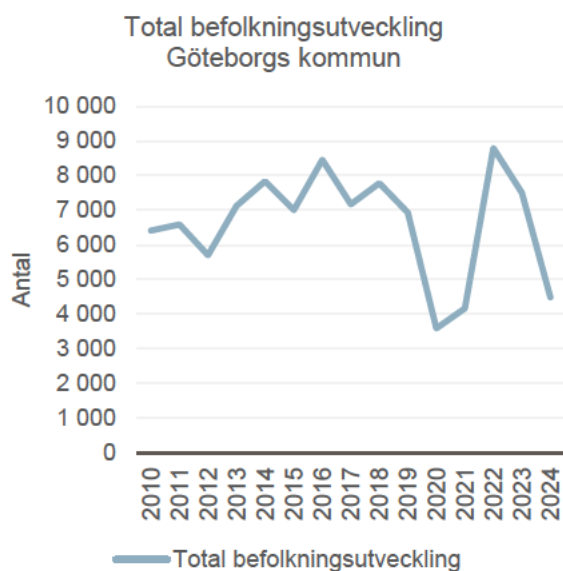
Figur 3. Källa: Konjunkturinstitutet.



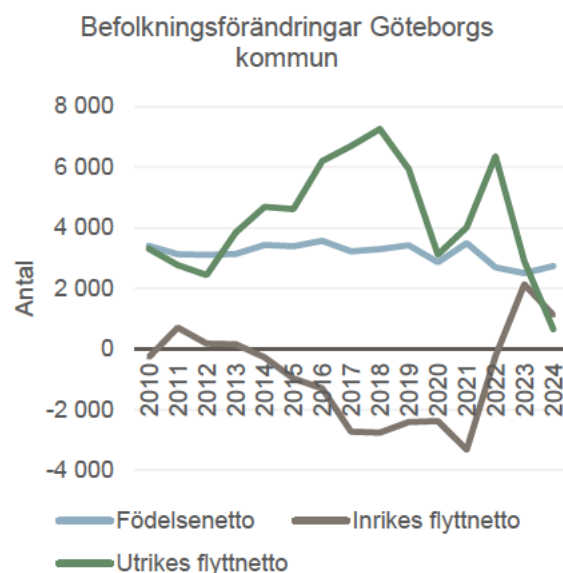
Figur 4. Källa: Riksbanken.

Befolkningsutveckling

Befolkningen i Göteborgsregionen fortsätter att växa, men tillväxttakten är lägre än under det senaste decenniet. Under 2024 ökade befolkningen i Göteborgs kommun med cirka 4 500 personer, vilket motsvarar 0,5 procent per år, figur 5. Denna takt förväntas bestå de kommande åren.



Figur 5. Källa: SCB.

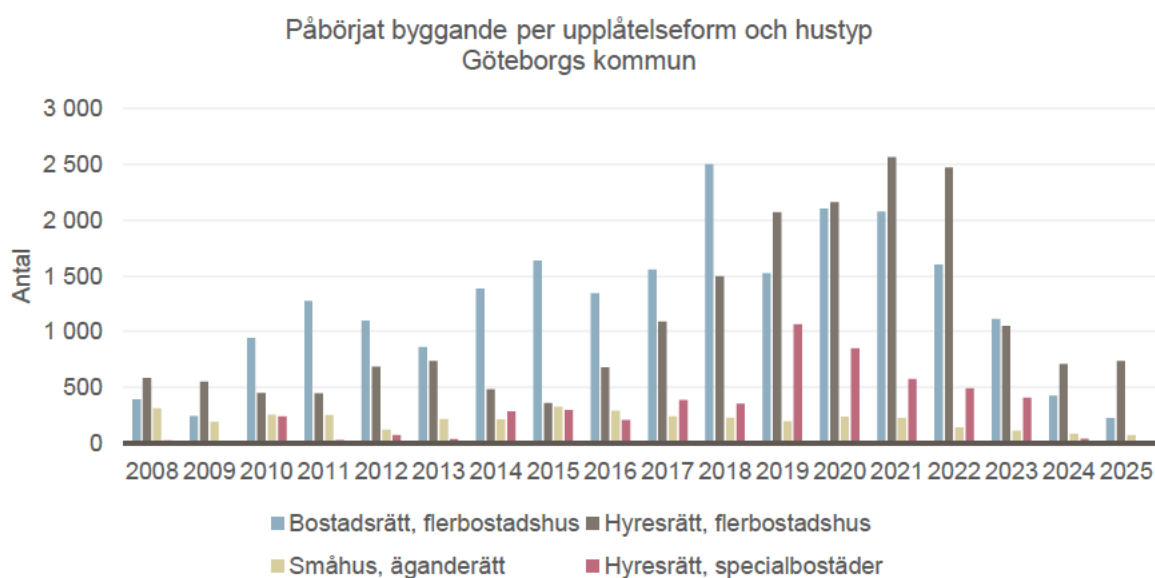


Figur 6. Källa: SCB.

Inrikes flytt netto är åter positivt, medan utrikes flytt netto har minskat något efter den relativt kraftiga återhämtningen efter pandemin, figur 6. Fertilitetstalen har sjunkit i hela landet, vilket gör att födelsenettet ger ett lägre bidrag till befolkningstillväxten än tidigare.

Bostadsbyggande

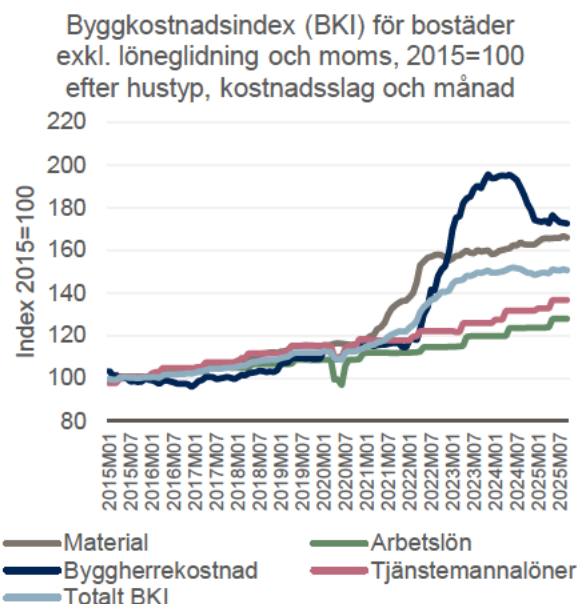
Efter den kraftiga nedgången 2022 – 2023 ligger bostadsbyggandet i Göteborg kvar på historiskt låga nivåer, figur 7. Detta gäller både flerbostadshus och småhus. Byggstarterna har minskat kraftigt och bedöms inte öka förrän ränteläget stabiliseras och efterfrågan återhämtas. Under 2024 påbörjades 710 nya hyresrätter, 428 nya bostadsrätter och 84 nya småhus med äganderätt. Dessutom påbörjades 41 specialbostäder (äldre- samt studentbostäder). Under första halvåret 2025 har antalet påbörjade hyresrätter uppgått till 737 och antalet bostadsrätter till 227.



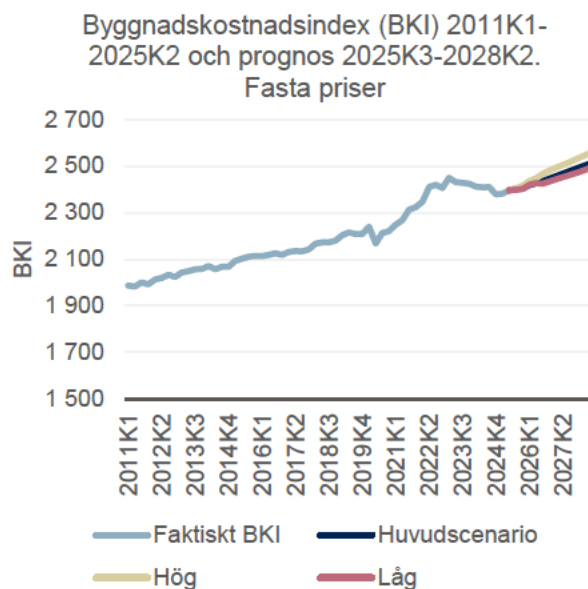
Figur 7. Källa: SCB.

Byggkostnader

Byggkostnaderna förväntas fortsätta att öka svagt, ca 1 procent per år i reala termer, trots minskat byggande. Byggherrekostnaderna har dämpats något efter den mycket kraftiga ökningen under främst 2023, men material- och lönekostnader stiger fortsatt om än i väsentligt lägre takt, figur 8. Den långsiktiga utvecklingen följer historiska mönster där byggkostnadsindex (BKI) mycket sällan sjunker i nominella termer, figur 9.



Figur 8. Källa: SCB.



Figur 9. Källa: SCB och Evidens.

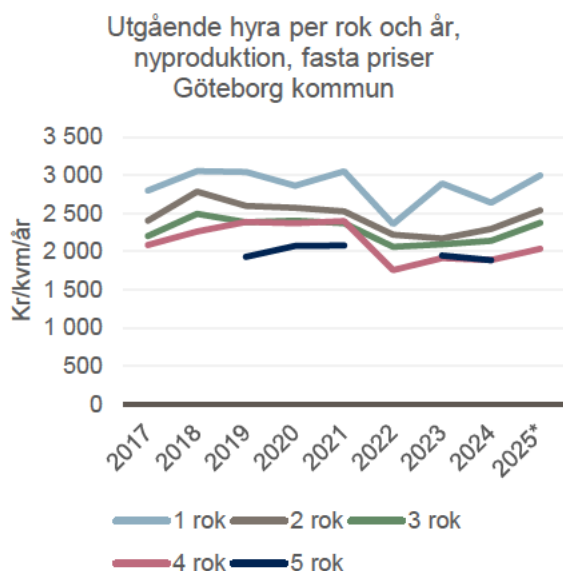
Bostadspriser och försäljning av nyproduktion

Bostadsrättspriserna har stabiliserats och visar åter svag uppgång. Efter en bottennotering i slutet av 2023 har priserna ökat mellan 2 och 5 procent i årstakt under 2025. Småhusmarknaden visar liknande mönster, med svagt positiva förändringar efter kraftiga fall under 2022. Skillnaderna mellan olika bostadsstorlekar är små, vilket tyder på en bredare marknadsstabilisering snarare än en segmenterad uppgång. Prisökningarna förväntas fortsätta i måttlig takt, ca 4 procent per år realt under 2026 – 2027.

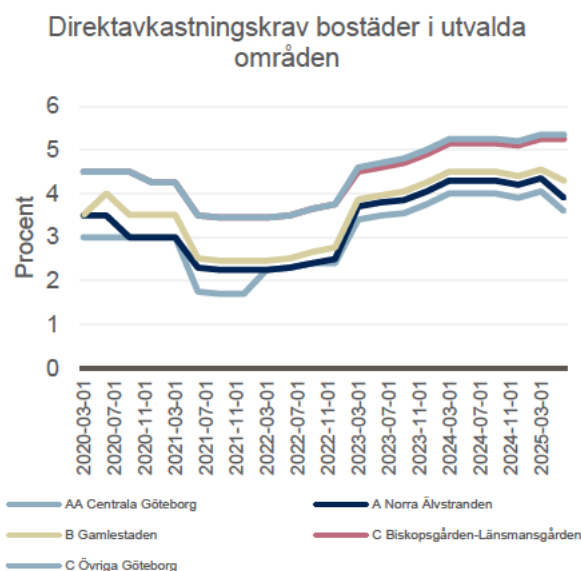
Försäljningen av nyproducerade bostäder är fortsatt svag, även om marknaden visar vissa stabiliseringstendenser. Under perioden november 2024 till oktober 2025 ökade försäljningen med endast tre procent jämfört med året innan. Utbudet av nyproducerade bostadsrätter ökade något under våren 2025 men förblir lågt i ett historiskt perspektiv.

Hysesnivåer, kötider och avkastningskrav

Genomsnittshyran för en trerummare i successionen ligger på cirka 1 400 kronor per kvadratmeter och år i Göteborgs kommun. Nyproducerade lägenheter om tre rum och kök har högre hyror, ca 2 400 kr/kvm/år, vilket speglar allt högre produktionskostnader, figur 10. Kötiderna på Boplats Göteborg är fortsatt långa för successionsbostäder, särskilt i centrala lägen. För mindre bostäder i nyproduktionen, ett och två rum och kök, har dock kötiderna fallit de senaste åren till ca tre till fyra år.



Figur 10. Källa: Boplats Göteborg.



Figur 11. Källa: Newsec.

Avkastningskraven på bostadsfastigheter har slutat stiga enligt Newsec och i centrala Göteborg har avkastningskraven börjat falla något, vilket signalerar en stabilisering på investeringsmarknaden, se figur 11.

Sammanfattningsvis befinner sig Göteborgsregionen i en fas av gradvis återhämtning från och med hösten 2025. Tillväxten ökar, räntorna stabiliseras och sysselsättningen förbättras. Samtidigt kvarstår flera strukturella utmaningar: svag nyproduktion, höga byggkostnader och fortsatt obalans mellan utbud och efterfrågan på bostäder.

Statliga utredningar, ny lagstiftning och regerings budget för 2026

SOU 2025:65, "En mer flexibel hyresmarknad", har utrett både presumtionshyra och möjligheter att hyra ut bostäder i andra hand. Utredningen lämnar förslag på en ny privatuthyrningslag (privatpersoner som hyr ut bostad) och förslag till ändringar i hyresrättsliga regler. Exempelvis att en fysisk person får hyra ut högst två lägenheter och att parterna i större utsträckning ska kunna avtala hyra fritt. För presumtionshyror ska hyran som huvudregel kunna justeras löpande med ett belopp motsvarande den allmänna hyresutvecklingen på orten, om det inte finns särskilda skäl för något annat. Dessutom ska hyran kunna ändras vid individuellt tillval/frånval från hyresgästen (t.ex. extra utrustning eller högre standard).

Enligt regeringens proposition 2024/25:192 föreslås att de nya reglerna för så kallade presumtionshyror ska träda i kraft den 1 januari 2026. De övriga lagändringarna i SOU 2025:65 – som regelverk för uthyrning och blockhyra m.m. – föreslås träda i kraft den 1 juli 2026.

SOU 2025:80, "Koordinatbestämda fastighetsgränser", föreslår införandet av ett system där fastighetsgränser primärt bestäms med koordinater. För byggande och förvaltning kan detta underlätta och effektivisera fastighetstekniska processer, vilket på sikt kan mildra kostnader eller reducera tid vid nyproduktion eller ändringar.

På basis av SOU 2024:71, "Makrotillsynskommittén", föreslår regeringen bland annat lättnader i amorteringskraven genom att det så kallade skärpta amorteringskravet från år 2018 slopas samtidigt som bolånetaket höjs från 85 till 90 procent. Regeringen föreslår att förändringarna införs från 1 april 2026.

SOU 2024:83 – "Fler vägar till att äga sitt boende", föreslår att det ska bli möjligt att omvandla befintliga hyreslägenheter i flerbostadshus till ägarlägenheter (ny omvandlingslag). Utredningen hänvisar också till det tidigare betänkandet SOU 2014:33 – "Från hyresrätt till äganderätt", som tog

fram ett komplett regelverk för sådan omvandling. I samma SOU 2024:83 föreslås en lagreglerad modell för hyrköp där hushållet hyr med en option att senare köpa bostaden. Regeringen har dock under hösten 2025 ännu inte presenterat någon proposition till Riksdagen i dessa frågor.

Vissa förändringar i PBL får fortsatta effekter under 2026. Den 1 juli 2025 infördes ett helt nytt system för Boverkets byggregler (BBR). Syftet är att modernisera regelverket, göra det enklare att förstå och ge större utrymme för innovation. I stället för detaljerade föreskrifter om hur byggandet ska utföras, fokuserar de nya reglerna på vilka funktioner byggnaden ska uppfylla – till exempel när det gäller säkerhet, energi, tillgänglighet och inomhusmiljö. Reglerna är uppdelade i flera separata författningar och ersätter både BBR och EKS. Det innebär att byggherrar får större frihet att välja tekniska lösningar, material och metoder, så länge de kan visa att byggnaden uppfyller funktionskraven. Under en övergångsperiod fram till 30 juni 2026 kan den som bygger välja att tillämpa antingen det gamla eller det nya regelverket. Därefter gäller de nya byggreglerna fullt ut. Förändringen innebär i praktiken ett mer flexibelt men också mer ansvarskrävande system, där fokus ligger på resultatet snarare än på exakta byggsätt.

Från och med 1 december 2025 träder omfattande förändringar i plan- och bygglagen (PBL) i kraft. Syftet är att förenkla reglerna, göra dem tydligare och anpassa dem till dagens byggpraxis. De största förändringarna gäller bygglovsreglerna, där hela kapitlet om lov- och anmälningsplikt skrivs om. De tidigare begreppen friggebod och attefallshus försvinner och ersätts av komplementbyggnad och komplementbostadshus. Samtidigt införs en gemensam ytpott på 45 m² inom detaljplan och 65 m² utanför detaljplan för bygglovsbefriade komplementbyggnader. Reglerna för tillbyggnader, marklov och bygglov i känsliga områden skärps.

Även handläggningen moderniseras – beslut om lov ska börja gälla direkt, och möjligheten till förhandsbesked begränsas. Kommunernas planarbete påverkas genom krav på tydligare redovisning av värdefulla bebyggelseområden i översiktsplanen.

I Budgetpropositionen för 2026 föreslås inga konkreta bostadspolitiska satsningar, däremot några åtgärder som påverkar hushållen och därmed indirekt bostadsmarknaden:

- Sänkt energiskatt på el – träder i kraft 1 januari 2026. Effekter: Minskar boendekostnaden för el-intensiva bostäder (t.ex. elvärme eller laddning av elbil), vilket ökar disponibel inkomst och därmed potentiell betalningsförmåga för boende.
- Sänkning av moms på livsmedel från 12 % till 6 % under perioden 1 april 2026 – 31 december 2027. Även om åtgärden inte är riktad direkt till bostadsmarknad så påverkar det hushållens ekonomi, vilket kan leda till att hushållen har mer att röra sig med, vilket indirekt kan stärka möjligheterna att också efterfråga bostäder.