

Tjänsteutlåtande information**Styrelsehandling nr 8c**

Mötesdatum: 2026-02-04

Ärendenummer: FAB 2026–00033

Handläggare: Fredrik Davidsson

Telefon:**E-post:** fredrik.davidsson@framtiden.se

Uppföljning av investeringsportföljen

Informationsärende

I styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden:

Uppföljning av investeringsportföljen per 2025-11-30 antecknas.

Sammanfattning

Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden beslutade i juni 2020 om *Framtidenkoncernens riktlinje för projekt och investeringar*. I enlighet med riktlinjen ska styrelsen två gånger årligen få information om koncernens investeringar på portföljnivå. För projekt och investeringar i nyproduktion och befintligt bestånd ska avvikelser följas och rapporteras utifrån ökad produktionskostnad. I de fall kostnadsavvikelsen överstiger fem procent ska en skriftlig kommentar lämnas i samband med information om projektportföljen. Särskild avvikelserapport ska lämnas om kostnadsavvikelsen överstiger 15 procent. Prognosen över producerade bostäder 2026–2036 är minskad i förhållande till föregående uppföljning, det beror framför allt på en uppdaterad riskbedömning vilken resulterat i att projekt bedömda med hög risk för att inte kunna genomföras inte längre ingår i prognosen. Kommunfullmäktiges mål är att Framtidenkoncernen ska färdigställa 2 300 bostäder per år från år 2025. För närvarande bedömer bolaget att det i närtid inte går att uppnå kommunfullmäktiges mål. Koncernen har för närvarande en fortsatt finansiell beredskap för en produktion om cirka ■■■ hyresrätter per år under åren 2026–2032. Det finns inga särskilda avvikelserapporter för beslutade projekt för nyproduktion eller projekt som överstigen 50 mnkr.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Ärendet är en redogörelse för Framtidenkoncernens investeringsportfölj och är i sig en bedömning av den ekonomiska dimensionen.

Bedömning ur ekologisk och dimension

Ärendet är av administrativ karaktär och bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån dessa dimensioner.

Bilagor som ingår i beslutsunderlaget

1. Projektuppföljning 2025-11-30
2. Sammanfattning underlag, 2025-11-30

Beskrivning av ärendet

Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden beslutade i juni 2020 om *Framtidenkoncernens riktlinje för projekt och investeringar*. I enlighet med riktlinjen ska styrelsen två gånger årligen få information om koncernens investeringar på portföljnivå.

För projekt och investeringar i nyproduktion och befintligt bestånd ska avvikelser följas och rapporteras utifrån ökad produktionskostnad. I de fall kostnadsavvikelsen överstiger fem procent ska en skriftlig kommentar lämnas i samband med information om projektportföljen. Särskild avvikelserapport ska lämnas om kostnadsavvikelsen överstiger 15 procent.

Siffror inom parentes anger uppgifter från föregående uppföljning.

Framtidenkoncernen har idag en prognostiserad nyproduktion kommande elva år (2026–2036) med planerade och pågående projekt omfattande cirka [REDACTED] bostäder. Av dessa är cirka [REDACTED] bostadsrätter och cirka [REDACTED] konverteringar. Förändringarna jämfört med föregående redovisning beror på att cirka [REDACTED] bostäder färdigställts under 2025 och cirka [REDACTED] bostäder har tillkommit med leverans 2036. Resterande andel beror på uppdaterad riskbedömning kopplat till detaljplaneplanprocessen. Prognosen för hyresrätter och bostadsrätter/äganderätter i utvecklingsområden 2020–2030 uppgår till [REDACTED] bostäder. Förändringen är relaterad till projekt i Hjällbo och Bergsjön.

Ett prognostiserat genomsnitt av färdigställda bostäder under åren 2017 till och med 2036 ger en snittvolym om [REDACTED] hyresrätter och bostadsrätter/äganderätter per år. Under åren 2026 till och med 2032 visar prognosen på en snittvolym om [REDACTED] hyresrätter per år vilket är inom det finansiella utrymmet för nyproduktion av hyresrätter [REDACTED] som följd av den per 2025-05-14 beslutade underhållsstrategin där det finansiella utrymmet för underhåll och investering i befintligt bestånd under 5–7 år kan uppgå till [REDACTED]. Prognosen anger dessutom att volymerna under åren 2026–2032 varierar mellan cirka [REDACTED] och 1 [REDACTED] hyresrätter och bostadsrätter/äganderätter per år. De prognostiserade volymerna som ligger i intervallet 2031–2036 är mer osäkra då de är beroende av att detaljplan påbörjas.

Prognosen visar också att nyproduktionsportföljens lönsamhet för beslutade och pågående projekt avseende hyresrätt överstiger målet om minst [REDACTED] procent med [REDACTED] procentenheter. Den prognostiserade direktavkastningen motsvarar [REDACTED] att jämföra med marknadens direktavkastningskrav om 4,4% (4,6) och att nedskrivningsvolymen i nyproduktionsportföljen för närvarande är cirka [REDACTED] [REDACTED]

Uppföljningen av investeringsportföljen för befintligt bestånd redovisar pågående projekt med investeringsbeslut överstigande 25 mnkr. Redovisad avvikelse för samtliga projekt uppgår till [REDACTED], vilket motsvarar [REDACTED] i minskad kostnad jämfört med investeringsbeslut. En särskild avvikelserapport inväntas för Selma 2, Etapp B kv 3 där avvikelsen uppgår till [REDACTED]. För skriftliga kommentarer, se bilaga.

Pågående nyproduktion av hyresrätter omfattar [REDACTED] bostäder där Poseidon är mottagare av [REDACTED] bostäder och Bostadsbolaget är mottagare av resterande [REDACTED] bostäder. Inom kommande två år bedöms Säterigatan, ca [REDACTED] bostäder för Bostadsbolaget och Drakblommegatan, ca [REDACTED] bostäder för Bostadsbolaget vara aktuella för investeringsbeslut.

Bolagets bedömning

Prognosen över producerade bostäder 2026–2036 är ligger på en nivå som bedöms hanterbar ur ett finansiellt perspektiv. Kommunfullmäktiges mål är att Framtidenkoncernen ska färdigställa 2 300 bostäder per år från år 2025. För närvarande bedömer bolaget att det i närtid inte går att uppnå kommunfullmäktiges mål. För att öka förutsättningarna för en högre produktion behöver bolaget fortsätta arbeta aktivt med att erhålla fler lagakraftvunna planer och med att förvärva byggrätter över hela staden. Koncernen har för närvarande en finansiell beredskap för en produktion om cirka ■■■ hyresrätter per år under åren 2026–2032. Den prognostiserade leveransen under den perioden motsvarar cirka ■■■ bostäder per år.

Namn

Underskrift

Namnförtydligande

.....

Terje Johansson
VD Koncernchef

.....

Magnus Envall
tf Strategichef

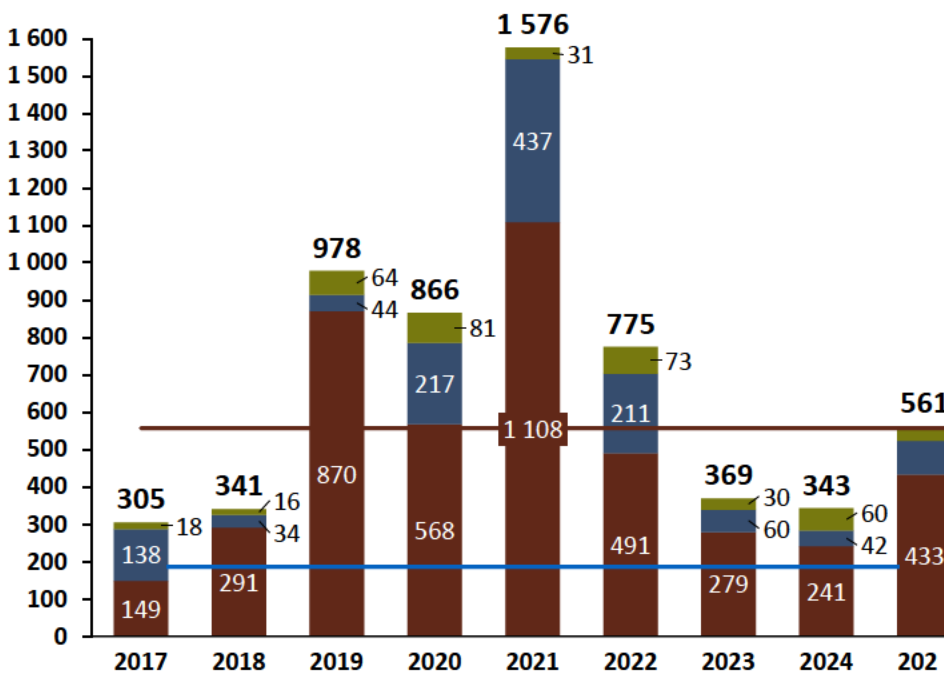
Projektuppföljning

November 2025

Nyproduktion och konverteringar

Färdigställda - Hyresrätter och Bostadsrätter

Antal bostäder



Föregående prognos	305	341	978	866	1 576	775	369	343	554
--------------------	-----	-----	-----	-----	-------	-----	-----	-----	-----

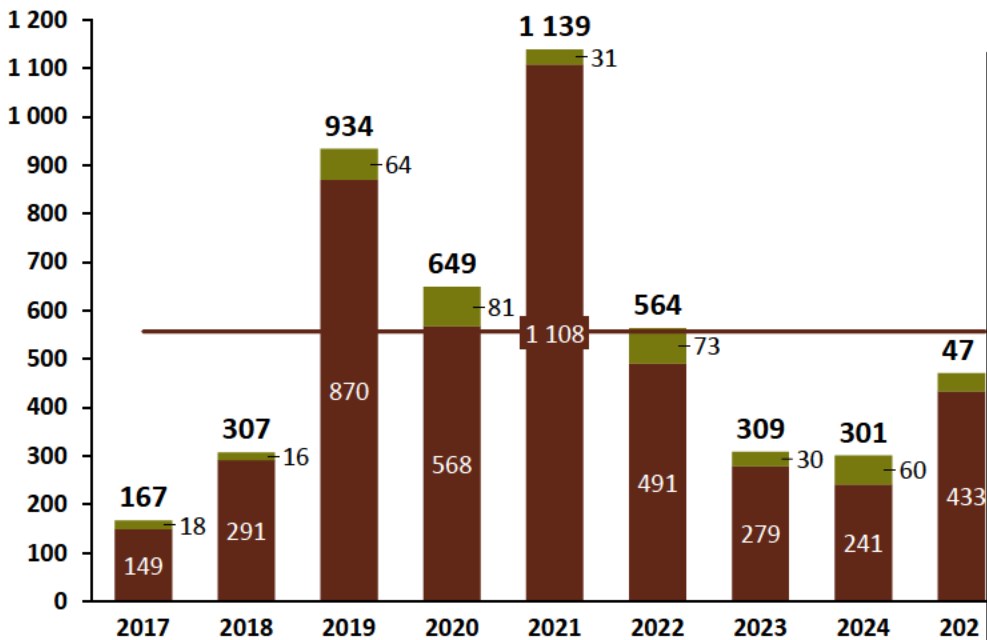
Hyresrätter Bostadsrätter Konverteringar Projektutveckling

Antal bostäder	Nov 2025	Maj 2025	Nov 2024
2017-2024:	5 553	5 553	5 556
2025-2035:			
2036		-	-
Totalt:			

Nyproduktion och konverteringar

Färdigställda - Hyresrätter

Antal bostäder

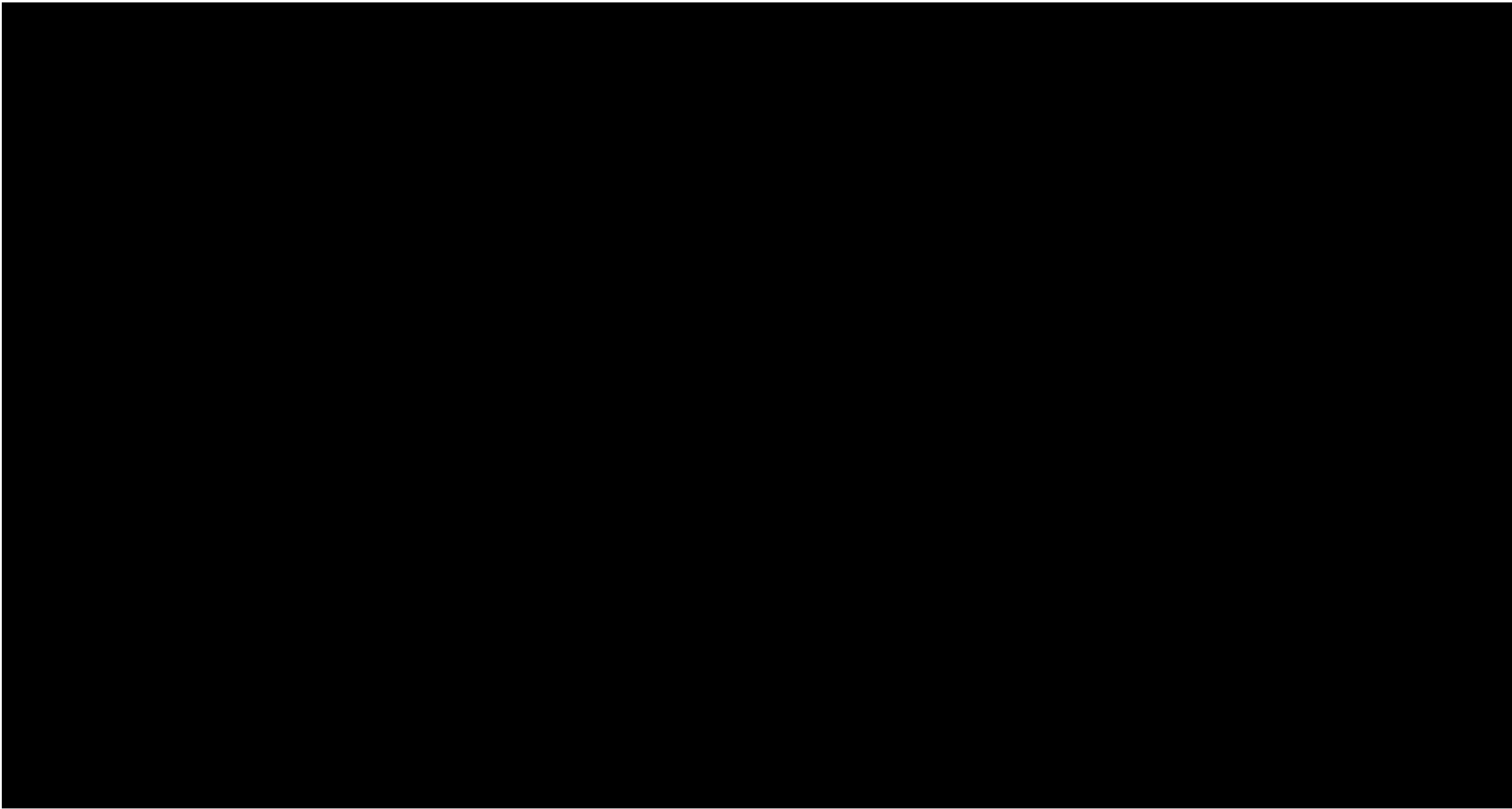


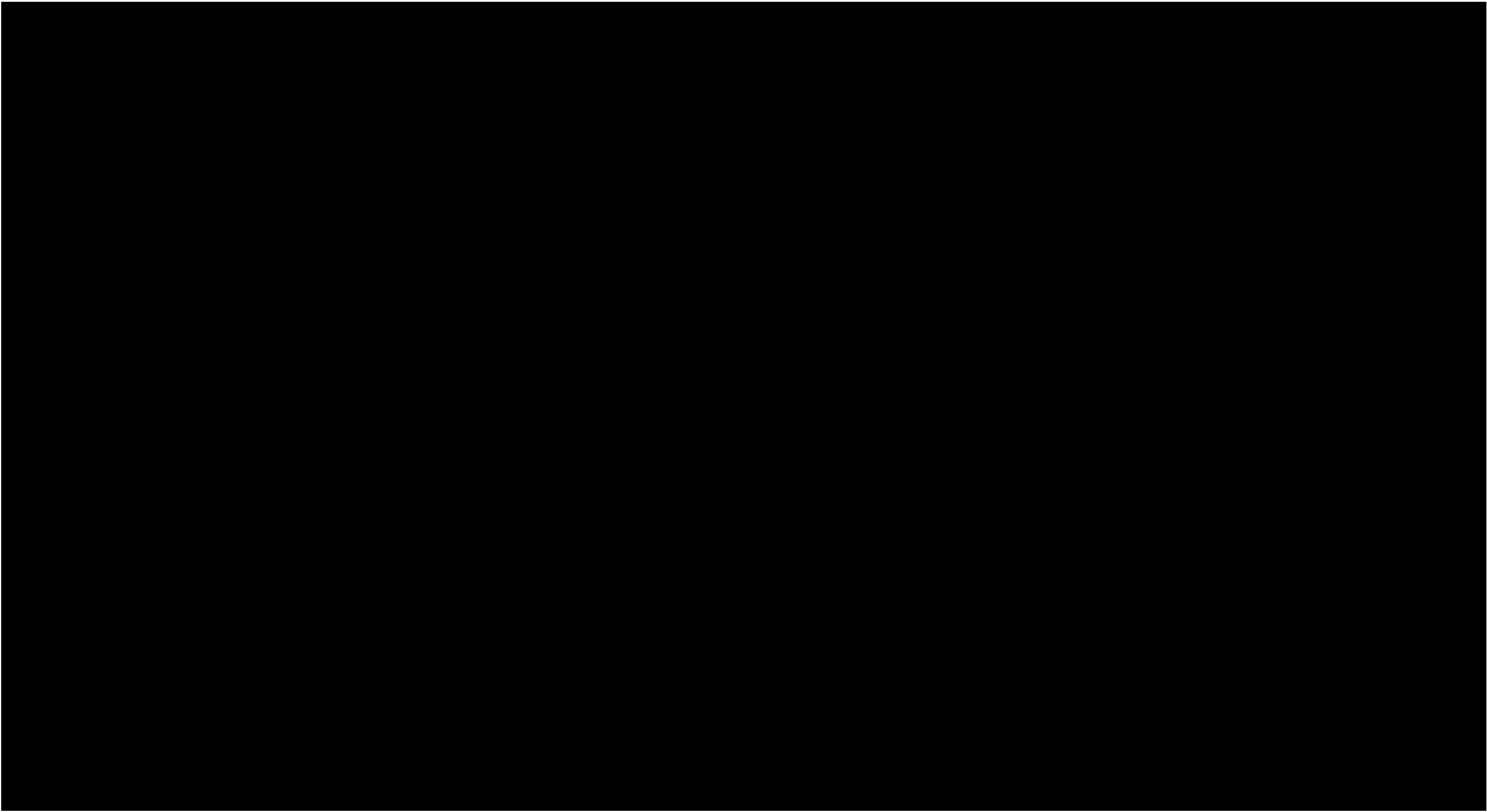
Föregående prognos	167	307	934	649	1 139	564	309	301	464
--------------------	-----	-----	-----	-----	-------	-----	-----	-----	-----

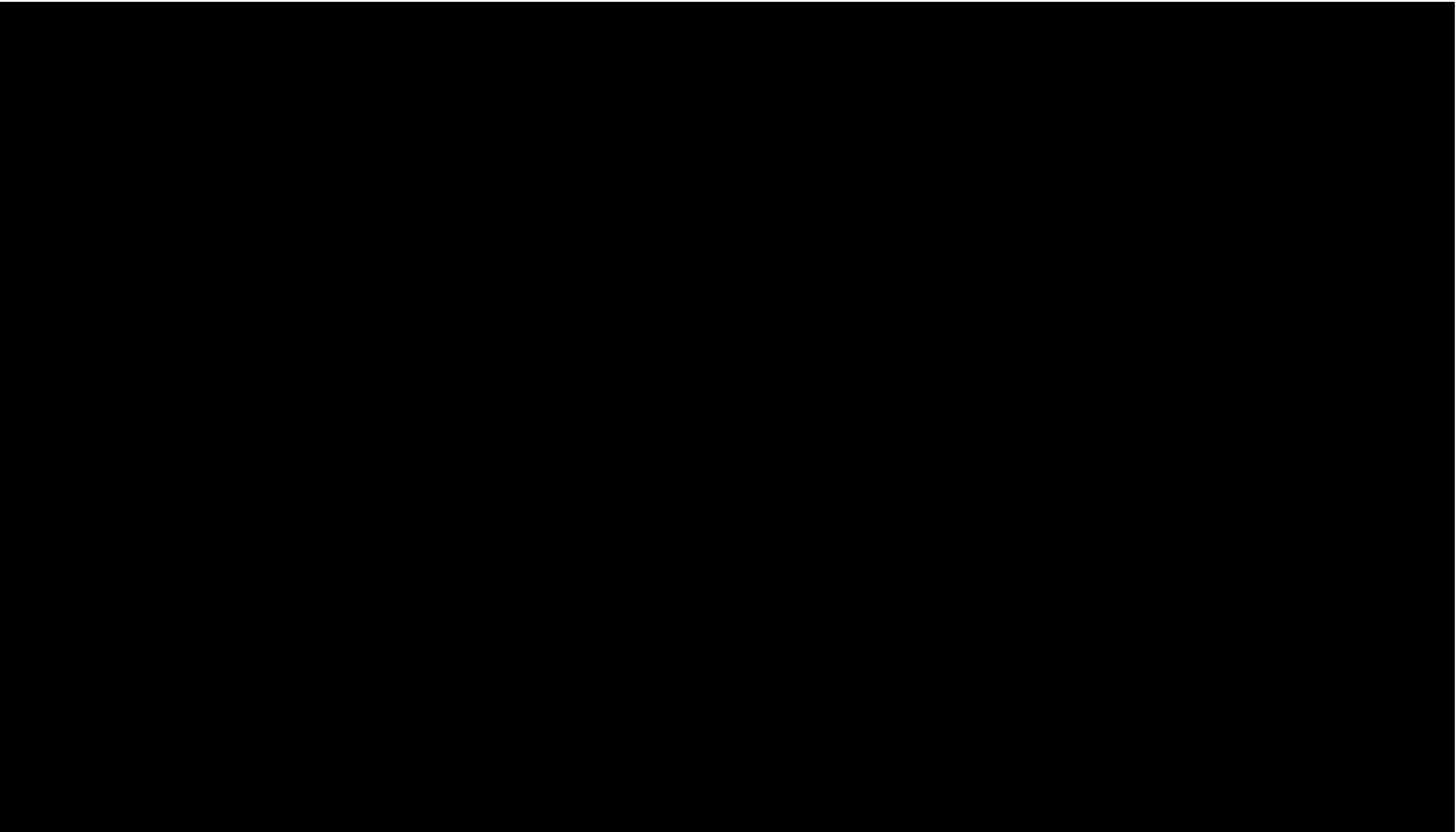
Hyresrätter Konverteringar Projektutveckling HR (skede 0-3)

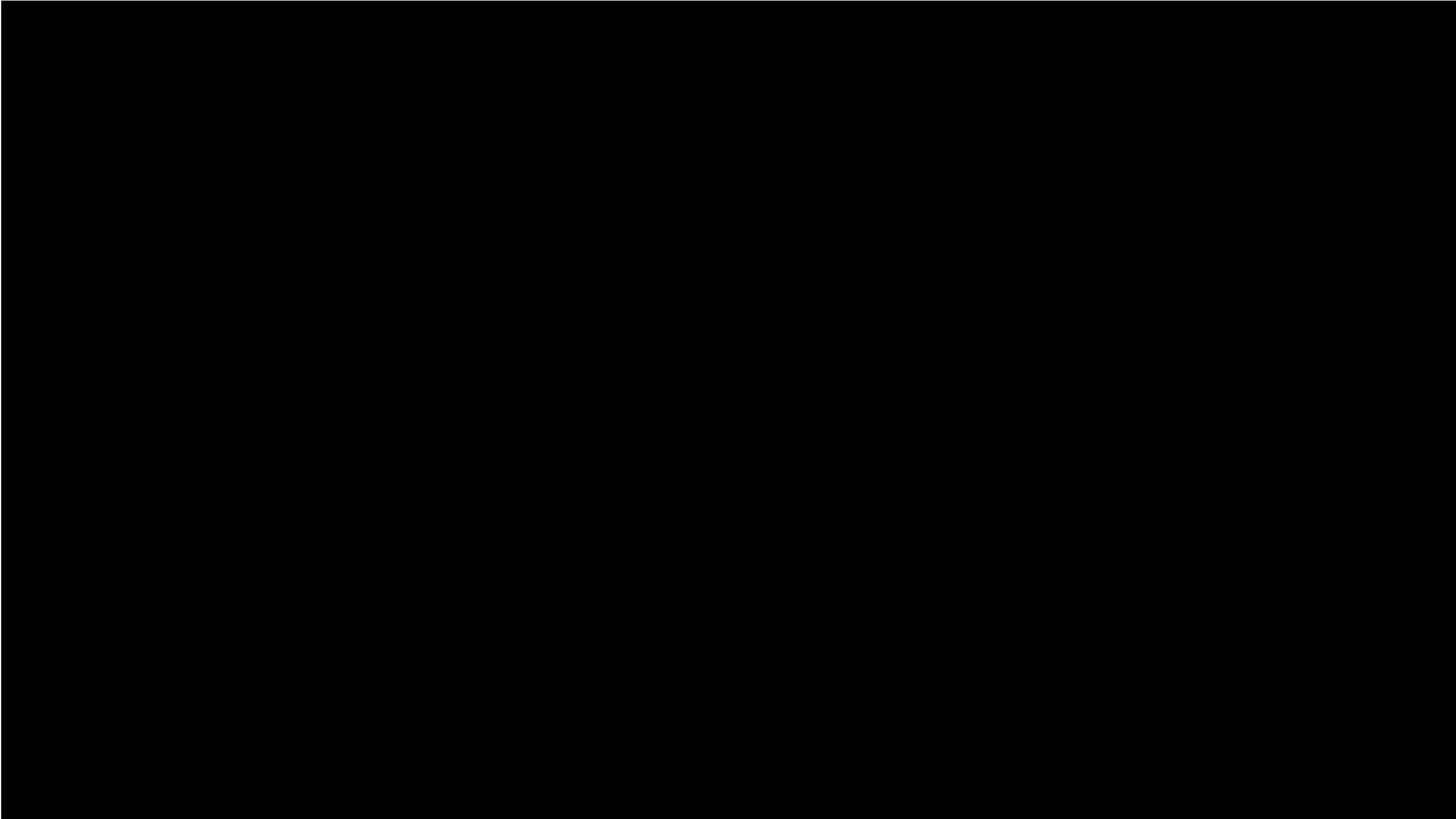
Antal bostäder	Nov 2025	Maj 2025	Nov 2024
2017-2024:	4 370	4 370	4 374
2025-2035:			
2036		-	-
Totalt:			

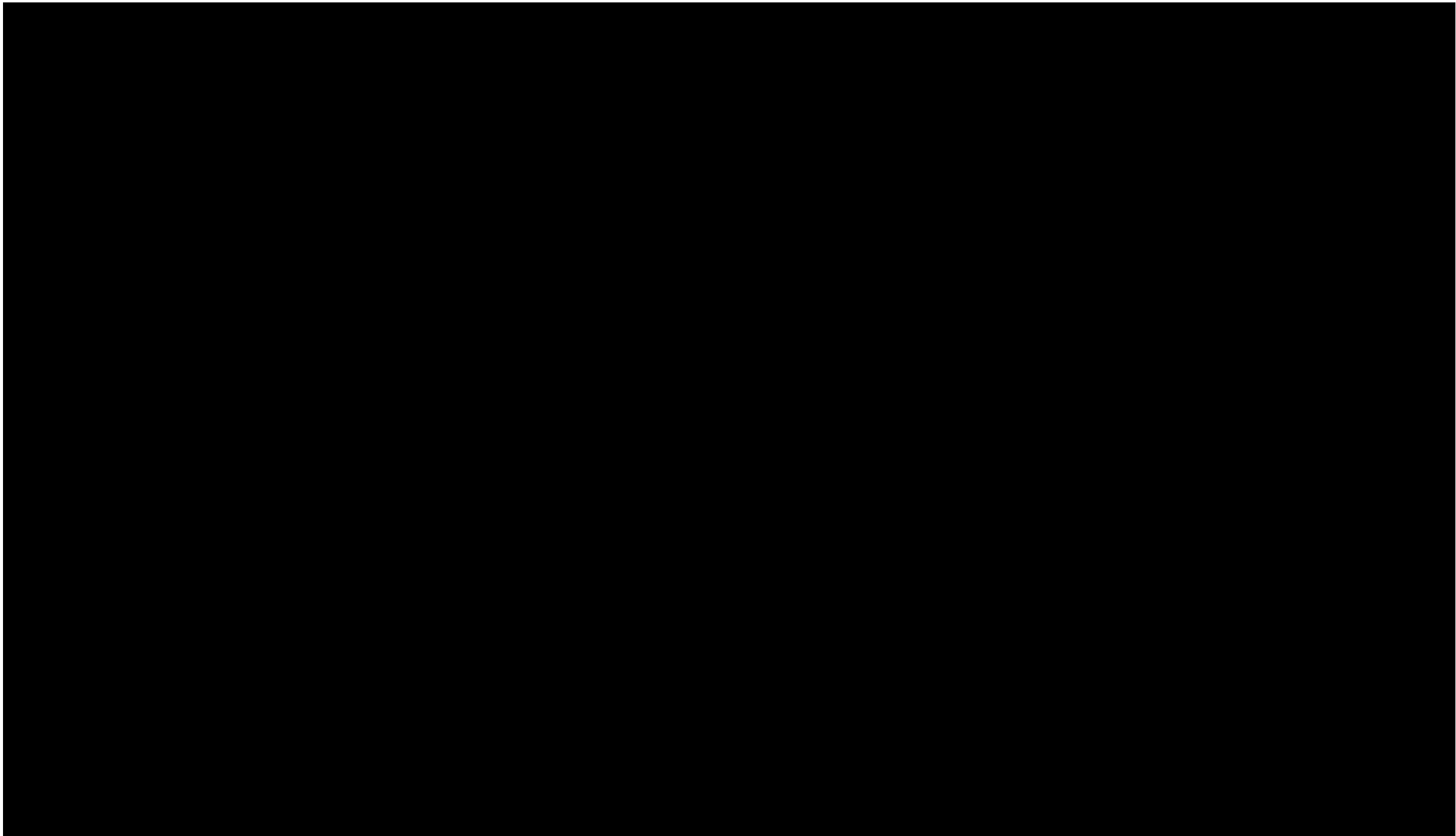


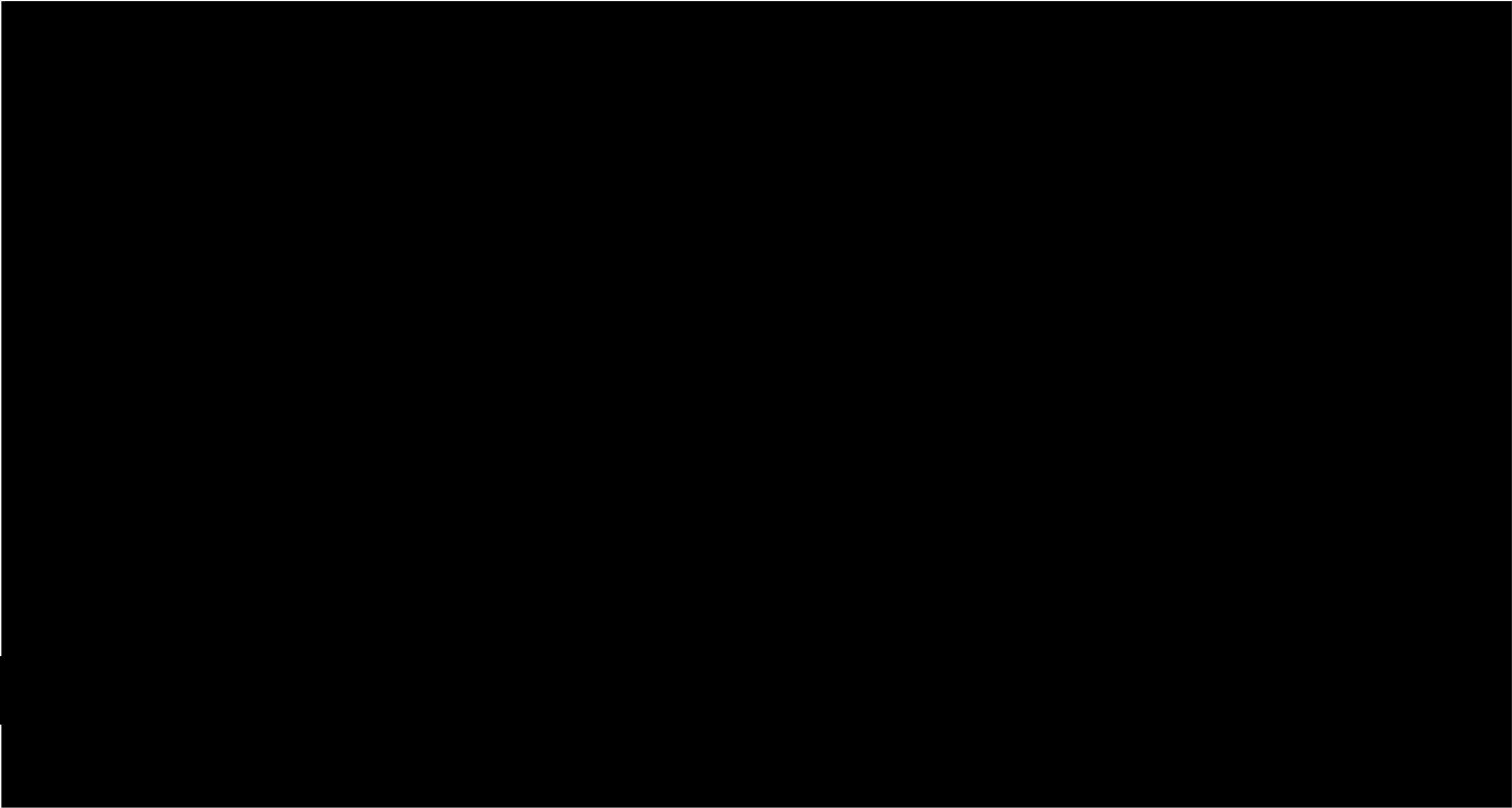


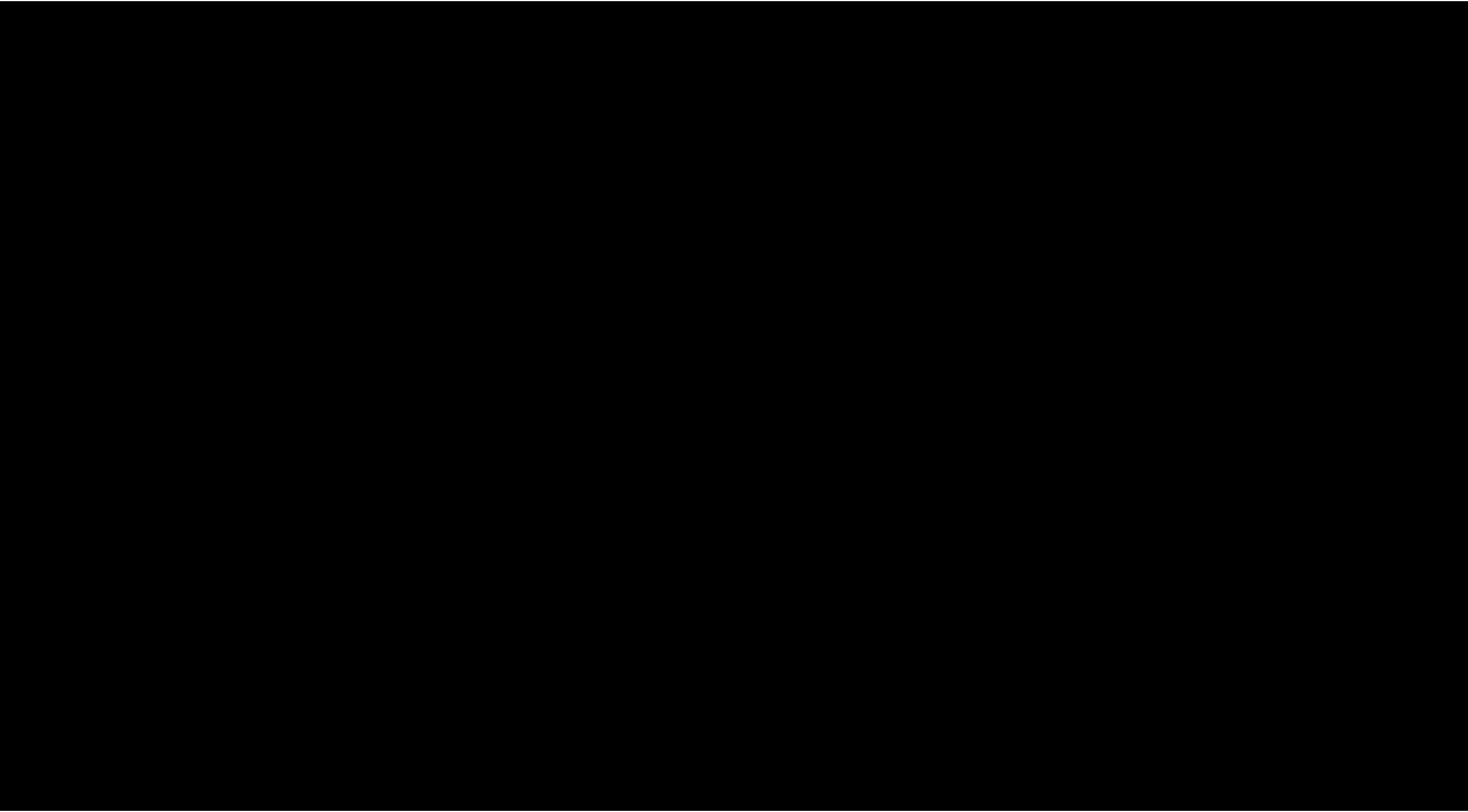




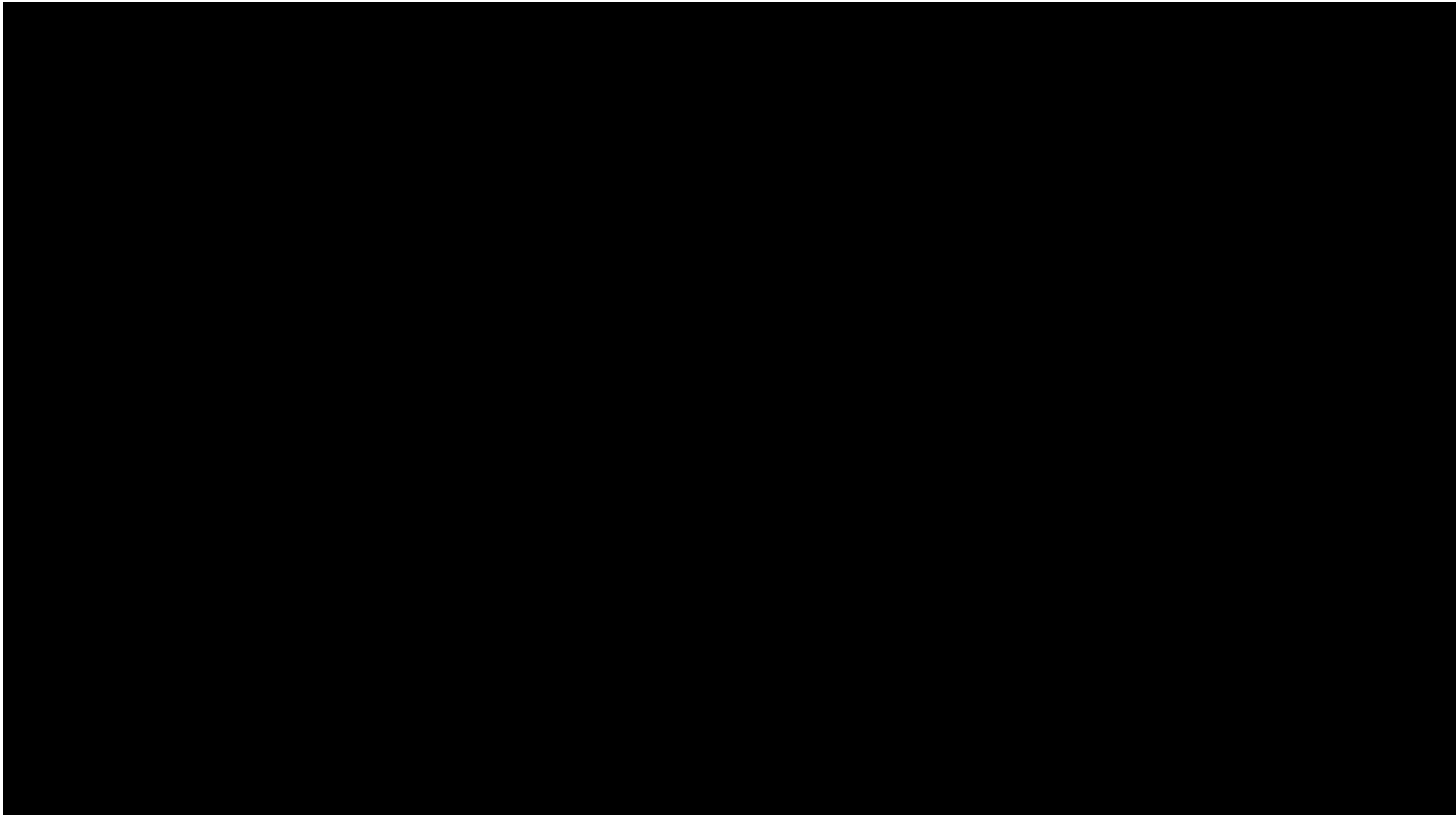


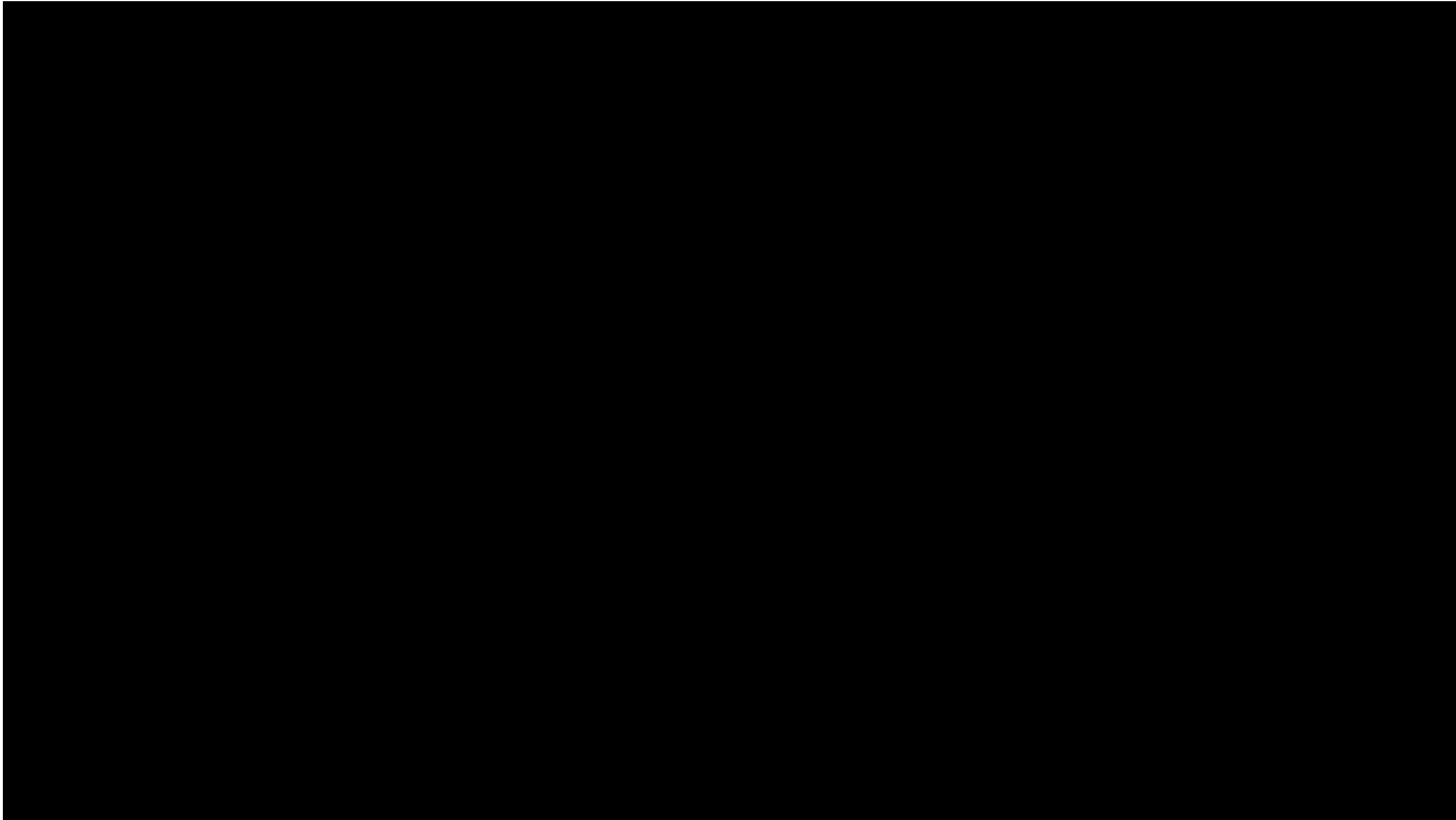












Investeringsbeslutade projekt

Per 2025-11-30

Projekt	Förvaltande bolag	Antal bostäder
Investeringsbeslutade, ej byggstartade projekt		
Trygghetsbostäder Timjansgatan ()	Gårdstensbostäder	■
Jättestensgatan, Kyrkbyn	Poseidon	■
Rosmaringatan ()	Poseidon	■
Masthuggskajen G6	Poseidon	■
Eriksberget	Egnahemsbolaget	■
Siriusgatan	Egnahemsbolaget	■
Summa Investeringsbeslutade, ej byggstartade projekt		■
Projekt i produktion		
Östra Kålltorp	Bostadsbolaget	160
Smörslottsgatan/Robertshöjd	Bostadsbolaget	249
Danaplatsen	Poseidon	175
Masthuggskajen G1b	Poseidon	126
Litteraturgatan kv. 2	Poseidon	148
Litteraturgatan kv. 3, Återbruket	Poseidon	66
Litteraturgatan kv. 8	Poseidon	73
Mandolingatan kv. G	Poseidon	38
Kvisljungeby Ängar	Egnahemsbolaget	98
Summa projekt i produktion		1 133

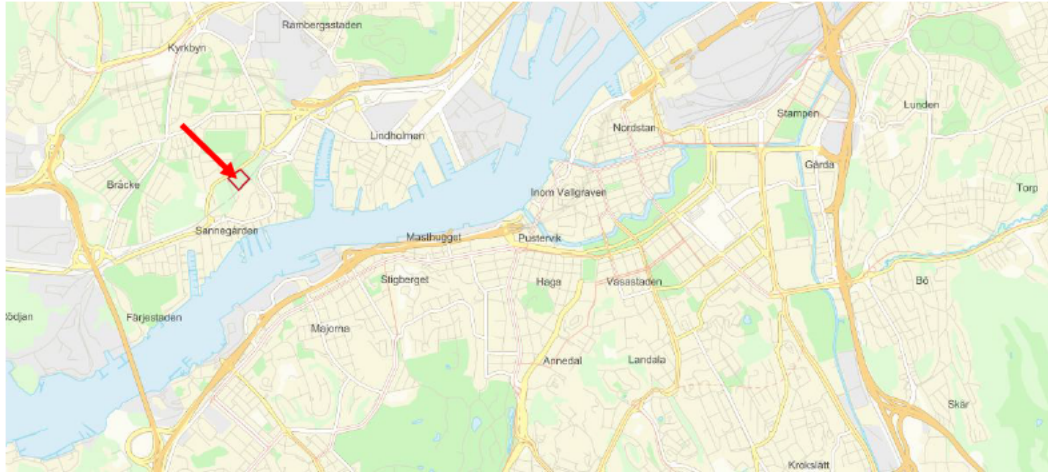


Investeringsbeslut kommande 24 månader

Säterigatan

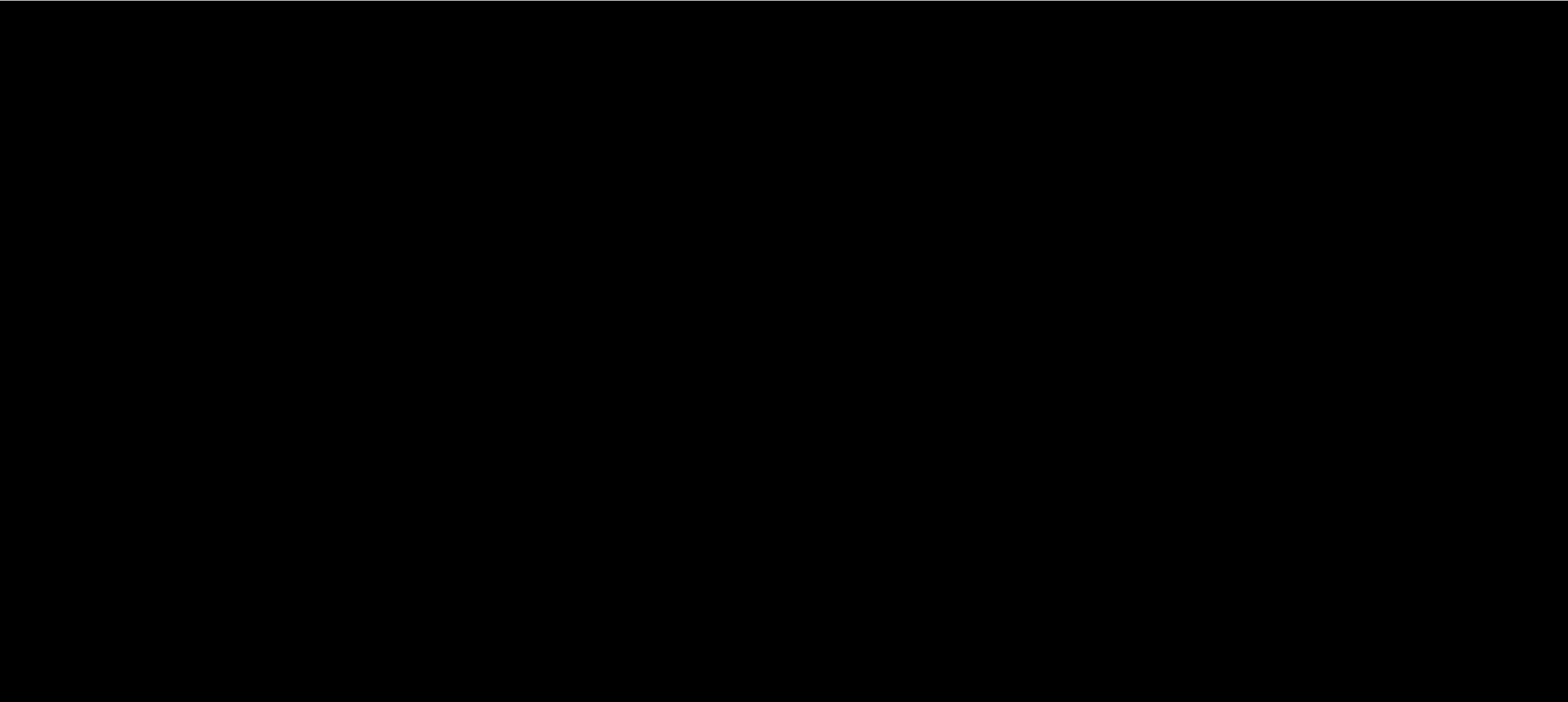
Säterigatan

Grundläggande fakta



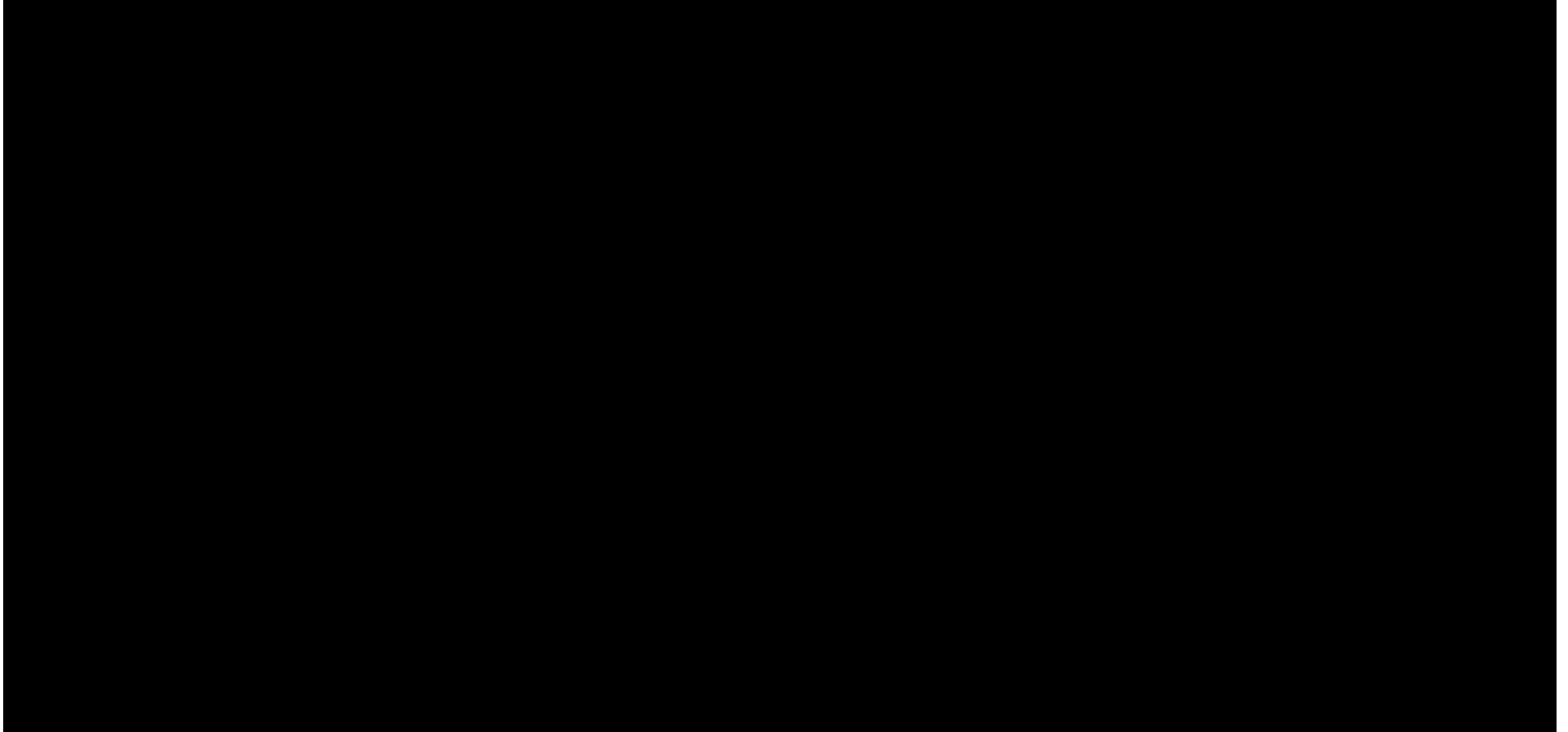
Säterigatan

Marknadsanalys



åldersgrupp.

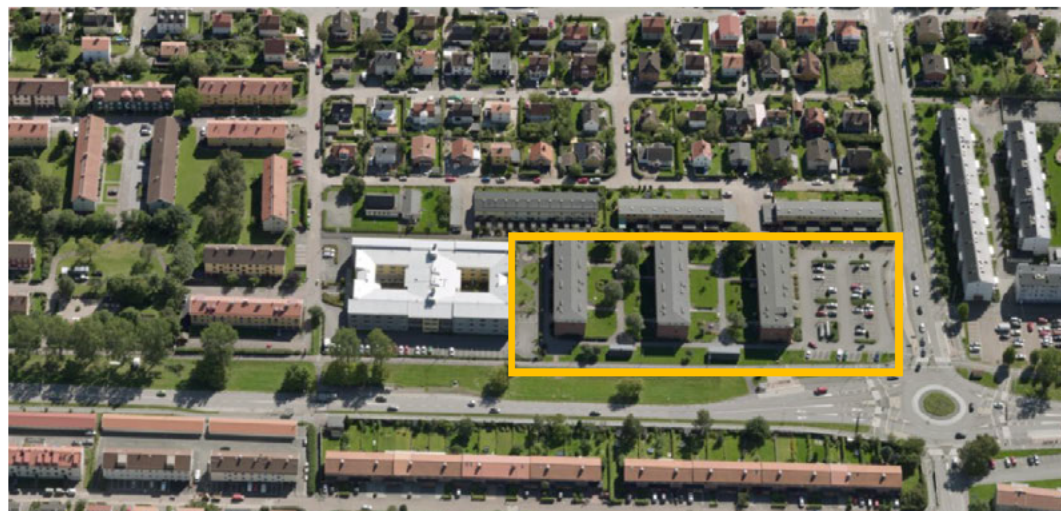
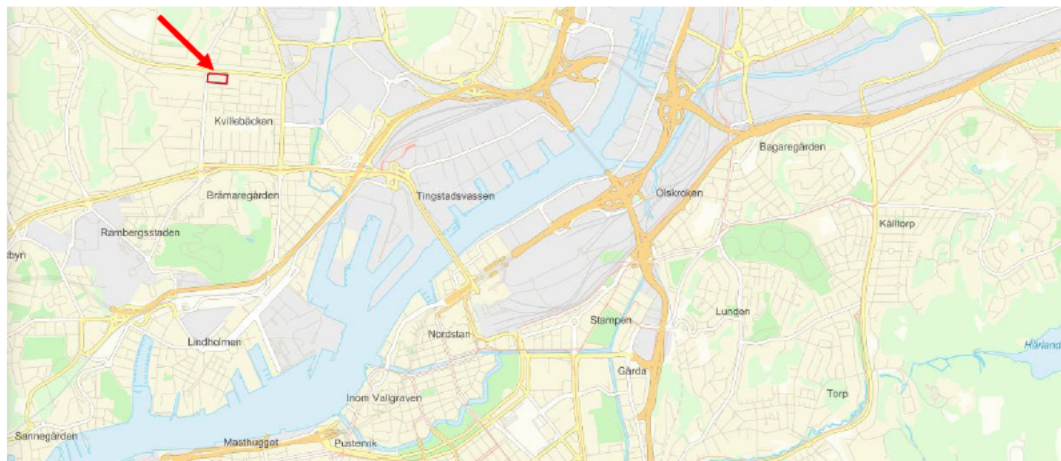
Säterigatan



Drakblommegatan

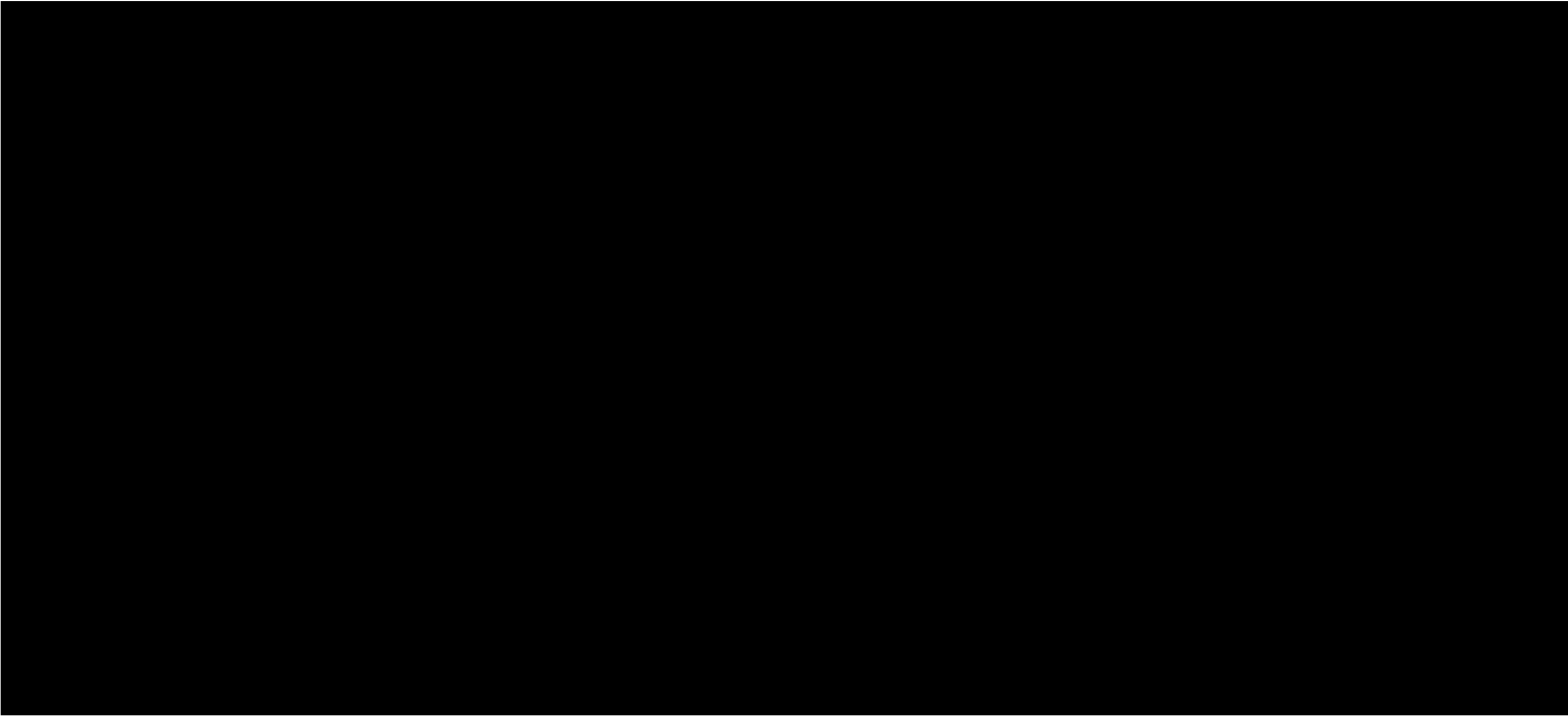
Drakblommegatan

Grundläggande fakta



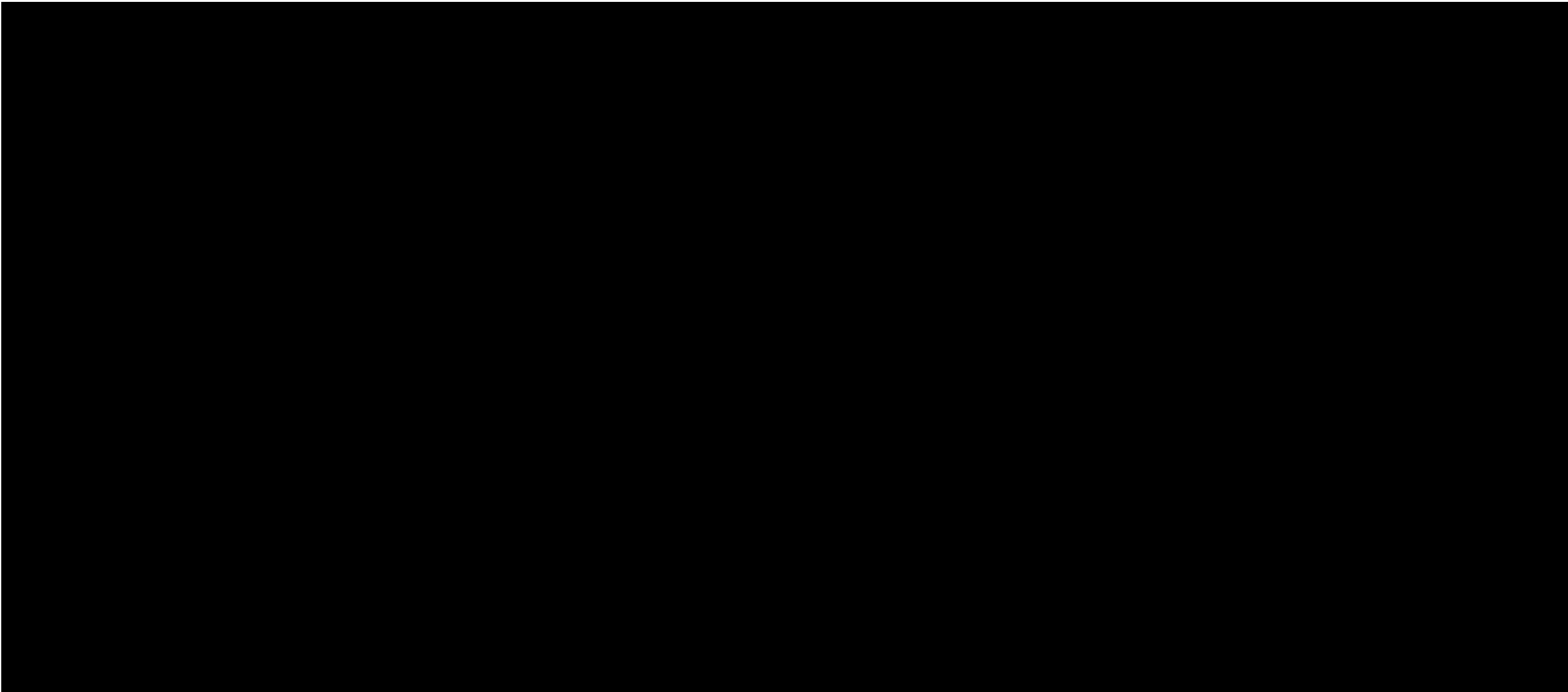
Drakblommegatan

Marknadsanalys



Drakblommegatan

Följsamhet till beslutade riktlinjer, mål och strategier



Nyproduktion hyresrätter (Framtiden Byggutveckling)

Projekt som avviker >5%

Styrelsehandling nr 8c

2026-02-04

Bilaga 2

