

Tjänsteutlåtande, beslut
Styrelsehandling nr 18
Utfärdat 2026-02-04
Diarienummer: 2026-00048

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

Årlig översyn av koncerngemensamma styrande dokument

Informationsärende

Styrelsen Förvaltnings AB Framtiden

1. Förteckning över gällande koncerngemensamma styrande dokument, enligt bilaga 1, antecknas.
2. Revidering av *Framtidenkoncernens riktlinje för projekt och investeringar*, enligt bilaga 2, godkänns.
3. Vd ges rätt att fatta beslut om ändringar, i av Förvaltnings AB Framtidens styrelses fastställda styrande dokument, för att göra redaktionella ändringar så länge ändringarna inte innebär ändring i sak. Sakliga ändringar ska fastställas av Förvaltnings AB Framtidens styrelse.

Ärendet

Styrande dokument är ett samlingsbegrepp för Göteborgs Stads dokument som anger vad som ska göras, vem som ska göra det och i vissa fall hur det ska göras. I *Göteborgs Stads riktlinje för styrande dokument* har kommunfullmäktige beslutat om hur styrande dokument ska struktureras och benämnas. I riktlinjen framgår också att nämnder och bolagsstyrelser ansvarar för att det finns rutiner för arbetet med styrande dokument samt att aktualitetsprövning av de egna styrande dokumenten genomförs regelbundet.

Föreliggande ärende innehåller en aktualitetsprövning av de styrande dokument som Förvaltnings AB Framtidens styrelse har fattat beslut om, i syfte att säkerställa att samtliga dokument är uppdaterade och aktuella.

I förteckningen (bilaga 1) listas styrande dokument som har beslutats av koncernstyrelsen och som gäller för Förvaltnings AB Framtiden och dotterbolag i Framtidenkoncernen. Styrande dokument som har beslutats eller reviderats under det senaste året har noterats med **röd text** i bilaga 1. I samband med beslut om affärsplan för 2026 bemyndigades vd att göra erforderliga följdändringar i styrande dokument. Detta förklarar att flera av koncernens styrdokument reviderades senast 2026-01-08 i enlighet med beslut om affärsplanen 2025-11-18, §9.

I detta ärende föreslås också *Framtidenkoncernens riktlinje för projekt och investeringar* revideras i enlighet med bilaga 2. En mindre redaktionell ändring har också gjorts avseende hänvisning till den nya strategin för underhåll av fastigheter i stället riktlinjen för varsam renovering, som upphört gälla under 2025. Utöver det består revideringen av att beloppsgränser för beslut och avvikelser avseende underhåll och investering i befintligt bestånd samt nyproduktion har justerats.

Beloppsgränser för beslut om underhåll och investering i befintligt bestånd föreslås höjas med 5 mnkr. Anledningen är att kostnadsutvecklingen bedöms ha ökat sedan riktlinjen infördes vilket gör det rimligt att justera beloppen. Det betyder att dotterbolagen bemyndigas att fatta beslut om projekt med en total produktionskostnad upp till 30 mnkr, tidigare 25 mnkr. Som följd ändras även beloppsgränsen för Förvaltnings AB Framtidens vd att omfatta projekt med en total produktionskostnad mellan 30 och 55 mnkr, tidigare 25 till 50 mnkr.

Styrelsen för Förvaltnings AB Framtidens beloppsgräns ökas följaktligen till att omfatta projekt med en total produktionskostnad överstigande 55 mnkr. Belopp som avser avvikelser för projekt avseende underhåll och investering i befintligt bestånd samt nyproduktion justeras motsvarande.

Vidare beskrivs avvikelsevenivåer för respektive beslutsnivå i stället för tidigare sammanfattning. Justeringar framgår med **röd text** i bilaga 2.

I föreliggande ärende föreslås framgent att ändringar utifrån redaktionell karaktär, i styrande dokument som fastställs av Förvaltnings AB Framtidens styrelse, att hanteras genom delegationsbeslut till vd. Beslutet gäller endast för att göra redaktionella ändringar så länge ändringarna inte innebär ändring i sak. Sakliga ändringar ska alltid fastställas av Förvaltnings AB Framtidens styrelse. Delegationsbeslutet kommer att inarbetas i *Delegationsordning för Förvaltnings AB Framtiden*, en bilaga till Styrelsens arbetsordning som lyfts som ärende vid styrelsens konstituerande sammanträde efter årsstämman för 2025. Redaktionella ändringar som görs av vd, kommer att sammanställas och informeras styrelsen i motsvarande detta årligt återkommande ärende om översyn av styrande dokument.

Bedömning ur ekonomisk, ekologisk och social dimension

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

Samverkan

Ärendet har inte varit föremål för samverkan.

Skickas till

Samtliga dotterbolag i Framtidenkoncernen

Bilagor

1. Förteckning över koncerngemensamma styrande dokument
2. Framtidenkoncernens riktlinje för projekt och investeringar

Terje Johansson

VD och koncernchef

Förteckning över styrande dokument – som omfattar Förvaltnings AB Framtiden och dotterbolag i koncernen

Styrande dokument – antagna av styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden	
Styrande dokument	Gäller från:
Styrelsens arbetsordning	2025-03-11
Förvaltnings AB Framtidens ledningspolicy	2018-12-14
Framtidenkoncernens finansiella strategi	2018-05-15 - senast reviderad 2025-01-16
Framtidenkoncernens policy och regler för uthyrning av bostäder	2020-04-02 - senast reviderad 2026-01-08
Framtidenkoncernens policy och riktlinjer för uthyrning av lokaler	2021-03-30 – senast reviderad 2026-01-08
Framtidenkoncernens riktlinje för projekt och investeringar	2020-06-12 -senast reviderad 2023-03-01 och föreslås revideras enligt bilaga 2 i föreliggande ärende.
Framtidenkoncernens strategi för investeringar i nyproduktion 2020–2030	2020-06-12 - senast reviderad 2026-01-08
Framtidenkoncernens strategi för lägre produktionskostnader	2020-11-23 - senast reviderad 2026-01-08
Framtidenkoncernens strategi för underhåll av fastigheter 2025–2035	2025-05-14 – senast reviderad 2026-01-08
Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden 2020–2030, inriktning 2025–2030 (inkl. bilaga strategi för lokala torg)	2025-06-10 - senast reviderad 2026-01-08
Framtidenkoncernens plan för solenergi 2023–2030	2022-10-18 – senast reviderad 2026-01-08
Framtidenkoncernens plan för energieffektivisering 2024–2030	2024-09-11 – senast reviderad 2026-01-08
Framtidenkoncernens strategi för minskad klimatpåverkan i byggprojekt 2025–2030	2024-12-17 – senast reviderad 2026-01-08

Rödmarkerade dokument är sådana som är beslutade eller har reviderats under det senaste året.

I samband med beslut om affärsplan för 2026 bemyndigades vd att göra erforderliga följdändringar i styrande dokument. Detta förklarar att flera av styrdokumenterna senast reviderades 2026-01-08 i enlighet med beslut 2025-11-18, §9.

Styrelsens arbetsordning ska årligen ses över, revideras vid behov och antas på nytt vid styrelsens konstituerande sammanträde efter årsstämma eller vid behov.

Framtiden[®]

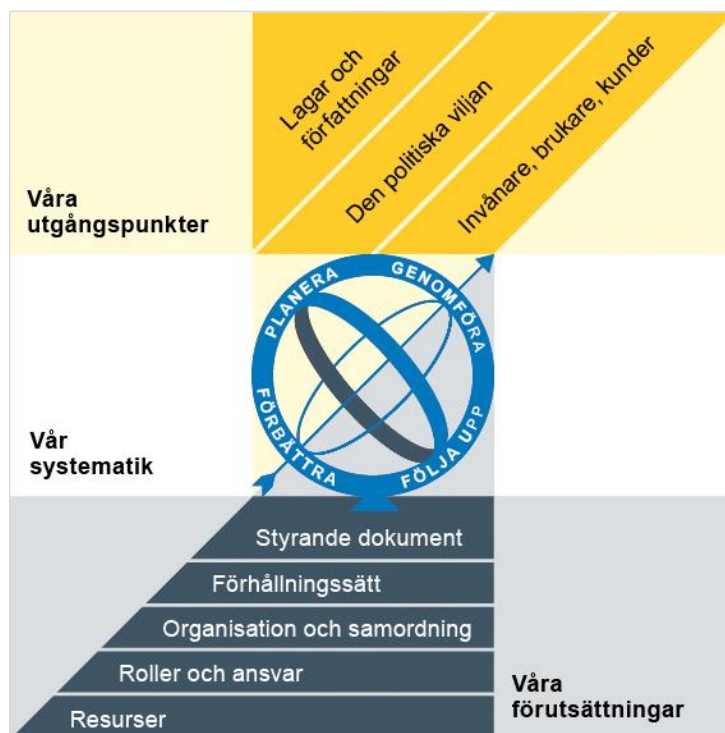
Framtidenkoncernens riktlinje för projekt och investeringar

Reglerande styrande dokument

Policy
► **Riktlinje**
Regel
Anvisning
Rutin
Instruktion

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 riktlinje för projekt och investeringar			
Beslutad av: Förvaltnings AB Framtidens styrelse	Gäller för: Förvaltnings AB Framtiden och samtliga dotterbolag i koncernen	Diarienummer: 2020-0115	Datum och paragraf för beslutet: 2020-06-12
Dokumentsort: Riktlinje	Giltighetstid: Tillsvidare	Senast reviderad: 2023-03-01 i enlighet med beslut 2022-12-21, §7	Dokumentansvarig: Stabschef

Innehåll

Inledning	4
Syftet med denna riktlinje.....	4
Vem omfattas av riktlinjen	4
Bakgrund	4
Koppling till andra styrande dokument	4
Vägledning och avsteg.....	4
Stödjande dokument.....	5
Riktlinje	5
Nyproduktion:	5
Köp och försäljning:.....	5
Befintligt bestånd:.....	5
Ansvar och roller	5
Ärenden	5
Avvikelsehantering.....	6
Avvikelser.....	6
Beslutsnivåer.....	7

Inledning

Syftet med denna riktlinje

Syftet med Framtidenkoncernens riktlinje för projekt och investeringar är att beskriva ansvar och roller, vilka krav som ställs på investeringar som omfattas av riktlinjen, beslutsnivåer och hur avsteg och avvikelser ska hanteras.

Vem omfattas av riktlinjen

Denna riktlinje gäller tillsvidare för alla bolag inom Framtidenkoncernen.

Bakgrund

I ägardirektivet för Förvaltnings AB Framtiden framgår att bolaget, som moderbolag i bostadsklustret, ansvarar för och beslutar om koncernens nyproduktion av bostäder i nära samverkan med de allmännyttiga dotterbolagen, vars huvudsakliga uppdrag är att förvalta bostadsbeståndet. På uppdrag av moderbolaget initierar, utvecklar och producerar Framtiden Byggutveckling hyresrätter och Egnahemsbolaget bygger bostadsrätter och äganderätter. Denna riktlinje ersätter nuvarande Projekt- och investeringsriktlinjer som fastställdes av styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden 2018-02-09. I samband med beslut om riktlinjen upphör också nu gällande Projekt och investeringspolicy för Egnahemsbolaget och dess dotterbolag som beslutades av styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden per 2016-02-13.

I samband med beslut om Framtidenkoncernens affärsplan 2023-2025 uppdaterades riktlinjen och tidigare skrivningar om ombildning av hyresrätter till bostadsrätter utgick.

Koppling till andra styrande dokument

Denna riktlinje utgår från det uppdrag som Framtiden har fått i sitt ägardirektiv och har kopplingar till andra styrande dokument så som:

- Ägardirektiv för övriga bolag i Framtidenkoncernen
- Styrelsernas arbetsordningar för bolag inom Framtidenkoncernen
- Delegationsordningar
- Framtidenkoncernens strategi för underhåll av fastigheter
- Framtidenkoncernens strategi för investeringar i nyproduktion
- Framtidenkoncernens strategi för lägre produktionskostnader

Vägledning och avsteg

Avsteg från riktlinjen ska dokumenteras och beslutas av Framtidens styrelse.

Stödjande dokument

Stödjande dokument så som anvisningar, rutiner och mallar finns på koncernens gemensamma intranät.

Riktlinje

Riktlinjen omfattar följande projekt och investeringar:

Nyproduktion:

- Projektutveckling
- Nyproduktion av bostäder – oavsett upplåtelseform
- Konverteringar till bostäder

Köp och försäljning:

- Köp och försäljning av fastighet, byggrätt, mark

Befintligt bestånd:

- Underhåll och investering i befintligt bestånd
- Hyresgästanpassningar av lokaler

Ansvar och roller

I ägardirektiven för bolagen i Framtidenkoncernen framgår ansvar och roller för koncernens nyproduktion och för renovering och underhåll i befintligt bestånd.

Förvaltnings AB Framtiden (Framtiden) ansvarar för och beslutar om koncernens nyproduktion av bostäder i nära samverkan med berörda dotterbolag. Framtiden Byggtutveckling och Egnahemsbolaget arbetar på uppdrag av Framtiden. De fyra allmännyttiga bolagen ges i uppdrag att äga och förvalta bostadsbeståndet, vilket är bolagens huvudsakliga uppgift med utgångspunkt i ägardirektiven.

Framtiden ansvarar för kalkylräntan som beslutas av koncernchef och ekonomichef på bolaget. Framtidens styrelse informeras i samband med beslut om budget och affärsplan.

Ärenden

Styrelsen ska föreläggas ärenden för beslut i enlighet med tabellen nedan.

Koncerngemensamma mallar för kalkyler och ärenden ska användas.

Styrelsen ska i enlighet med tabellen nedan få information om beslutade investeringar på portföljnivå vid vissa tidpunkter på året. Informationen ska innehålla uppföljning av fattade beslut och eventuella avvikelser.

Avvikelsehantering

Avvikelser

För projekt och investeringar i nyproduktion och befintligt bestånd ska avvikelser följas och rapporteras utifrån ökad produktionskostnad. Beslutad produktionskostnad och prognostiserad slutkostnad ska redovisas i samma penningvärde exklusive index. Med produktionskostnadsavvikelse avses skillnaden mellan beslutat belopp och prognostiserat belopp. I de fall kostnadsavvikelsen överstiger 5 procent ska en skriftlig kommentar lämnas i samband med information om projektportföljen. Särskild avvikelserapport ska lämnas om kostnadsavvikelsen överstiger 15 procent.

Avvikelser som kan påverkas eller undvikas ska beslutas i enlighet med de avvikelسنیواەر som anges nedan.

Beslutsnivåer

Typ av projekt	Beslut FAB styrelse	Beslut FAB vd	Beslut DB	Information FAB styrelse
Nyproduktion				
Projektutveckling Hyresrätt, bostadsrätt, äganderätt	>15 mnkr Avvikelse: >0 kr fattas av FAB styrelse vid projekt> 15 mnkr	10 - 15 mnkr Avvikelse: >0 kr fattas av FAB vd vid projekt 10-15 mnkr	<10 mnkr Avvikelse: >0 kr fattas av DB vid projekt <10 mnkr	2 ggr/år på portföljnivå
	Årlig ram för start av nya projekt Avvikelse: >0 kr fattas av FAB styrelse			
Nyproduktion hyresrätt, bostadsrätt, äganderätt	>0 kr Avvikelse: <15 % (upp till maximalt 15 mnkr) fattas av DB <15 % (upp till maximalt 30 mnkr) fattas av FAB vd >15 % (eller över 30 mnkr) fattas av FAB styrelse			
Konvertering till bostäder	>50 mnkr Avvikelse: <15 % (upp till maximalt 15 mnkr) fattas av DB <15 % (upp till maximalt 25 mnkr) fattas av FAB vd >15 % (eller över 25 mnkr) fattas av FAB styrelse	15–50 mnkr Avvikelse: <15 % fattas av DB (Ackumulerade avvikelser till en total produktionskostnad om maximalt 50 mnkr) >15 % fattas av FAB vd (Ackumulerade avvikelser till en total produktionskostnad om maximalt 50 mnkr)	<15 mnkr	
Köp och försäljning				

Typ av projekt	Beslut FAB styrelse	Beslut FAB vd	Beslut DB	Information FAB styrelse
Köp/försäljning av fastighet, byggrätt, mark	>15 mnkr Avvikelse: Förändring i köpeskilling eller villkor som går utöver bemyndigande/uppdrag i styrelsebeslut kräver nytt styrelsebeslut		<15 mnkr Avvikelse: Förändring i köpeskilling eller villkor som går utöver bemyndigande/uppdrag i styrelsebeslut kräver nytt styrelsebeslut	2 ggr/år
Befintligt bestånd				
Underhåll och investering i befintligt bestånd	>55 mnkr Avvikelse: <15 % (upp till maximalt 15 mnkr) fattas av DB <15 % (upp till maximalt 30 mnkr) fattas av FAB vd >15 % (eller över 30 mnkr) fattas av FAB styrelse	30–55 mnkr Avvikelse: <15 % fattas av DB (Ackumulerade avvikelser till en total produktionskostnad om maximalt 55 mnkr) >15 % fattas av FAB vd (Ackumulerade avvikelser till en total produktionskostnad om maximalt 55 mnkr)	<30 mnkr	2 ggr/år på portföljnivå
Lokalanpassning	>25 mnkr Avvikelse: <15 % (upp till maximalt 15 mnkr) fattas av DB <15 % (upp till maximalt 25 mnkr) fattas av FAB vd >15 % (eller över 25 mnkr) fattas av FAB styrelse	15–25 mnkr Avvikelse: <15 % fattas av DB (Ackumulerade avvikelser till en total produktionskostnad om maximalt 25 mnkr) >15 % fattas av FAB vd (Ackumulerade avvikelser till en total produktionskostnad om maximalt 25 mnkr)	<15 mnkr	

DB = dotterbolag och FAB = Förvaltnings AB Framtiden