

Tjänsteutlåtande, information
Styrelsehandling nr. 8

Datum 2026-05-04

Diarienummer 2026–00233

Handläggare

Anna Staxäng

Telefon: 0761-034965

E-post: anna.staxang@framtiden.se

Delårsrapport mars 2026

Förslag till beslut

Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden:

1. Delårsrapport mars 2026 antecknas.

Ärendet

Enligt Göteborgs Stads struktur och tidplan för uppföljningsprocessen 2026 inträffar sista datum för styrelsen att fatta beslut om delårsrapport per mars kalendermässigt före ordinarie sammanträde för Förvaltnings AB Framtidens styrelse.

Sista dag för beslut enligt stadens tidplan är 2026-04-24. På sitt sammanträde 2025-11-18 beslutade styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden därför att bemyndiga presidiet att för styrelsens räkning fatta beslut om delårsrapport per mars och augusti.

Presidiet beslutade på sitt sammanträde 2026-04-23 om delårsrapport mars 2026.

Bedömning ur ekonomisk, ekologisk och social dimension

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

Samverkan

Ärendet har inte varit föremål för samverkan.

Bilaga

Delårsrapport mars 2026, inklusive bilagor

Datum

Underskrift

Namnförtydligande

.....

Lars Just

Ekonomichef

.....

Terje Johansson

VD/Koncernchef

Framtiden[®]

Delårsrapport mars 2026- nämnder och styrelser

Förvaltnings AB Framtiden

Innehållsförteckning

1 Sammanfattning.....	3
2 Väsentlig styrinformation till kommunledningen	4
2.1 Verksamhetens utveckling.....	4
2.1.1 Mått/nyckeltal som beskriver verksamhetens utveckling	4
2.2 Utveckling inom personalområdet	5
2.2.1 Personalvolymsutveckling.....	5
2.2.2 Årlig uppföljning av aktiva åtgärder och systematiskt arbetsmiljöarbete.....	5
2.3 Ekonomisk uppföljning	6
2.3.1 Resultatredovisning i sammandrag bolag	6
2.3.2 Utfall till och med perioden.....	7
2.3.3 Prognos	8
2.3.4 Resultat per affärsområde/dotterbolag eller motsvarande	9
2.3.5 Investeringsredovisning	11
2.3.6 Lån och lånetak för bolag.....	12
3 Uppföljning till Göteborgs Stadshus AB.....	13
3.1 Uppföljning av bolagsstyrelsens utvärdering av eget arbete	13
3.2 Uppföljning av kassaflöde, lån och realisationsresultat.....	13

Bilagor

Bilaga 1: Bostadsbolaget Protokollsutdrag 2026-02-06

Bilaga 2: Egnahemsbolaget Protokollsutdrag 2026-01-22

Bilaga 3: Familjebostäder Protokollsutdrag 2026-01-19

Bilaga 4: Framtiden Byggutveckling Protokollsutdrag 2026-02-03

Bilaga 5: Framtiden protokollsutdrag 2025-12-17

Bilaga 6: Gårdstensbostäder Protokollsutdrag 2025-12-08

Bilaga 7: Göteborgs Lokaler protokollsutdrag 2025-12-10

Bilaga 8: Poseidon protokollsutdrag 2025-12-11

Bilaga 9: Störningsjouren Protokollsutdrag 2025-12-04

1 Sammanfattning

Under första kvartalet har 121 bostäder färdigställts för inflyttning och cirka 790 bostäder är i produktion. Prognosen för helåret är att färdigställa 540–740 nya bostäder, varav cirka 200 beräknas vara klara under kvartal 4, vilket innebär större risk. Koncernens byggrättsportfölj innehåller i nuläget cirka 2 700 byggrätter.

Avseende 2026 års hyresförhandling höjs Bostadsbolagets och Gårdstensbostäders hyror med i snitt 3,5% och Poseidons och Familjebostäders med i snitt 2,9 % för 2026.

Den 11 mars samlades Framtidenkoncernens alla medarbetare för en träff som i huvudsak handlade om vårt arbete med utvecklingsområdena, vad vi gjort hittills och hur vi ska fortsätta arbetet för att inte Göteborg ska ha några särskilt utsatta områden till 2030.

I kommunfullmäktiges budget 2026 fick alla nämnder och bolagsstyrelser i uppdrag att understödja och bidra till Framtidens strategi för utvecklingsområden 2020-2030. I FAB styrelses genomförandeplan för budget 2026 konkretiserades detta i att bolaget ska kalla samtliga nämnder och styrelser till sig för att berätta om vilket stöd som krävs. Som ett led i detta arbete har vi genomfört frukostmöten som under våren kommer att följas upp av intervjuer och kortkonferenser som samtliga direktörer bjudits in till.

Koncernen redovisar per mars ett resultat efter finansnetto på +104 mnkr, vilket är 13 mnkr högre än budget, främst beroende på lägre underhållskostnader till stor del hänförligt till tidsförskjutningar. Även positiv avvikelse från lägre garantiåtagande än budget inom Egnahemsbolaget relaterat till tidsförskjutning samt att lägre finansiella kostnader påverkar. Det möts av nedskrivningar uppgående till -47 mnkr.

För helåret prognosticerar koncernen ett resultat efter finansnetto på +436 mnkr, vilket är 129 mnkr lägre än budget, främst relaterat nedskrivningar samt till högre underhållskostnader. Det möts dock bland annat av högre intäkter samt något lägre finansieringskostnader.

2 Väsentlig styrinformation till kommunledningen

2.1 Verksamhetens utveckling

2.1.1 Mått/nyckeltal som beskriver verksamhetens utveckling

Mått/nyckeltal	Utfall perioden 2026	Prognos helår 2026	Utfall helår 2025	Utfall helår 2024
Antal färdigställda bostäder	121	540-740	560	343
Antal byggrätter*	2 718	2 642	2 514	2 296
Antal lgh i inlämnade ansökningar om planbesked**	95	338	448	1 590
Snitthyra, kr/kvm ***	-	-	2 481	2 133
Antal utvecklingsområden på polisens lista över särskilt utsatta områden	4	4	4	4
Total energi (kWh/kvm)****	-	-	143,2	148,7
Totalt installerad effekt solceller(kwp)*****	-	14 000	11 743	10 369
Operativt kassaflöde, mnkr *****	219	244	669	519
Underhåll och investering i befintligt bestånd, mnkr	442	2 594	2 205	2 042

* Antal lägenheter i koncernens befintliga byggrätter med laga kraftvunna detaljplaner för nyproduktion och tillbyggnad.

** Antal lägenheter i inlämnade ansökningar om planbesked under perioden.

*** Avser snitthyra kr/kvm i färdigställda nyproduktionsprojekt under året. Mäts och rapporteras per helår.

**** Inkl. normalårskorrigerad fjärrvärme, fastighetsel, naturgas och el för uppvärmning. Mäts och rapporteras per helår.

***** Mäts och rapporteras per helår.

*****Kassaflöde efter underhåll & investeringar i befintligt bestånd och övriga investeringar, mnkr

Under första kvartalet har 121 bostäder färdigställts för inflyttning, varav 104 är hyresrätter och 17 är konverteringar. Antal bostäder som är i produktion är cirka 790. Prognosen för helåret är att färdigställa 540–740 nya bostäder, varav cirka 200 beräknas vara klara under kvartal 4, vilket innebär större risk.

Koncernens byggrättsportfölj innehåller i nuläget cirka 2 700 byggrätter.

Avseende 2026 års hyresförhandling är den treåriga överenskommelsen för Bostadsbolaget och Gårdstensbostäder inne på tredje och sista året med en höjning på 3,5% i snitt för 2026. För Poseidon och Familjebostäder förhandlades hyran under hösten 2025 och landade på en höjning på 2,9 % i snitt för 2026.

Den 11 mars samlades Framtidenkoncernens alla medarbetare (cirka 1 300) för första gången på snart tio år. Träffen hade rubriken Framtiden 2.0 och temat rörde sig i huvudsak vid vårt arbete med utvecklingsområdena, vad vi gjort hittills och hur vi ska fortsätta arbetet för att inte Göteborg ska ha några särskilt utsatta områden till 2030. Under dagen genomfördes panelsamtal med både externa gäster och medarbetare från våra bolag och däremellan aktiverades man på tre olika stationer med temat gott grannskap och platsutveckling.

I kommunfullmäktiges budget 2026 fick alla nämnder och bolagsstyrelser i uppdrag att understödja och bidra till Framtidens strategi för utvecklingsområden 2020-2030. I FAB styrelses genomförandeplan för budget 2026 konkretiserades detta i att bolaget ska kalla samtliga nämnder och styrelser till sig för att berätta om vilket stöd om krävs. Som ett led i detta arbete bjöd vi under mars månad in till frukostmöten där vi presenterade Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden 2025–2030. Vi berättade också om hur processen framåt är tänkt att gå till med att kartlägga det som redan görs och vad som kan göras mer av som bidrar till strategin. Frukostmötena kommer under våren att följas upp av inbokade intervjuer och kortkonferenser som samtliga direktörer bjudits in till.

Koncernen redovisar per mars ett resultat efter finansnetto på +104 mnkr, vilket är 13 mnkr högre än budget, främst beroende på lägre underhållskostnader till stor del hänförligt till tidsförskjutningar. Även positiv avvikelse från lägre garantiåtagande än budget inom Egnahemsbolaget relaterat till tidsförskjutning samt att lägre finansiella kostnader påverkar. Det möts av nedskrivningar uppgående till -47 mnkr.

För helåret prognosticerar koncernen ett resultat efter finansnetto på +436 mnkr, vilket är 129 mnkr lägre än budget, främst relaterat nedskrivningar samt till högre underhållskostnader. Det möts dock bland annat av högre intäkter samt något lägre finansieringskostnader.

2.2 Utveckling inom personalområdet

2.2.1 Personalvolymsutveckling

	Aktuell period (ack sedan årets början)	Motsvarande period föregående år	Prognos 2026	Utfall 2025
Antal årsarbetare	365	357	1 500-1 525	1 517

Personalvolymen, mätt som årsarbetare arbetad tid, är för första kvartalet i nivå med föregående år. Detta ligger i linje med vad som anges i koncernens affärsplan om att fortsatt vara försiktiga med återbesättning med återbesättning av tjänster.

2.2.2 Årlig uppföljning av aktiva åtgärder och systematiskt arbetsmiljöarbete

Årlig uppföljning av aktiva åtgärder

JA

Vid den årliga uppföljningen av aktiva åtgärder har bolagen i koncernen identifierat ett antal förbättringsområden. Samtidigt bedöms bolagen ha ett främjande, förebyggande och systematiskt arbete för att motverka diskriminering på

arbetsplatserna. Under året har bolagen bevakat aktuell lagstiftning och påbörjat förberedelser inför att det nya lönetransparensdirektivet ska träda i kraft.

Årlig uppföljning av det systematiska arbetsmiljöarbetet

JA

Vid den årliga uppföljningen av det systematiska arbetsmiljöarbetet har bolagen i koncernen identifierat behov av några åtgärder men sammantaget bedöms koncernens bolag ha ett välfungerande systematiskt arbetsmiljöarbete. Åtgärderna handlar om ett fortsatt arbete med implementering av nya och utvecklade rutiner exempelvis för maskiner, kemikalier samt asbest.

De största arbetsmiljöriskerna

- Hot, våld och otillåten påverkan är fortsatt en risk som påverkar medarbetares trygghet. Fleråriga satsningar pågår, bland annat via den koncerngemensamma kompetensplattformen *Allt vi kan*.
- Hög arbetsbelastning är en återkommande risk som följs upp systematiskt via medarbetarenkäter, utvecklingssamtal och löpande uppföljningar, med särskilt fokus på chefers organisatoriska ansvar.
- Varierande risker finns beroende på arbetsområde: fysiska arbeten medför högre risker för säkerhet, ergonomi, maskiner och kemikalier, medan tjänstemän främst påverkas av organisatorisk och social arbetsmiljö.

Främjande arbetsmiljöarbete med friskfaktorer

Viktiga friskfaktorer i koncernen är stolthet och engagemang i uppdraget samt gemenskapen mellan kollegor. Detta stärks bland annat genom delaktighet, positiva kundresultat, trivselaktiviteter och satsningar på ledarskap.

Uppföljning av allvarliga arbetsplatsolyckor och dödsfall

	Antal	Orsak (kort beskrivning)	Åtgärd (beskriv kortfattat genomförd eller planerad åtgärd)
Dödsfall på grund av arbetsolycka	0		
Allvarlig arbetsolycka	0		
Allvarligt tillbud utan personskada	12	hot och våld	Stöd till medarbetare, uppföljning av måendet. Riskbedömning och andra åtgärder enligt koncernens personsäkerhetsprocess.

2.3 Ekonomisk uppföljning

2.3.1 Resultatredovisning i sammandrag bolag

Resultatredovisning i sammandrag

Belopp i mnkr	Period				Helår			
	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall fg år	Prognos	Fg prognos	Budget	Bokslut fg år
Intäkter	2 020	2 014	6	1 938	8 101	8 088	8 083	7 780
Kostnader								
Driftskostnader	-1 093	-1 095	1	-1 023	-4 074	-4 077	-4 067	-3 839
Fastighetsskatt	-43	-44	2	-39	-174	-176	-177	-163
Fastighetsresultat	884	875	9	875	3 853	3 835	3 839	3 778
Underhållskostnader	-175	-203	28	-175	-1 015	-1 000	-956	-953
Driftnetto	709	671	37	700	2 838	2 835	2 883	2 825
Avskrivningar	-341	-342	1	-328	-1 406	-1 400	-1 390	-1 353
Resultat efter avskrivningar	368	329	38	373	1 432	1 435	1 493	1 472
Centrala kostnader	-55	-58	3	-54	-248	-249	-248	-233
Övriga rörelseposter	-4	-14	10	-5	-33	-30	-31	3
Rörelseresultat	309	257	51	314	1 151	1 157	1 214	1 242
Jämförelsestörande poster	-47	0	-47	0	-28	32	45	63
Resultat för finansnetto	262	257	5	314	1 123	1 189	1 259	1 305
Finansiella intäkter	1	1	0	2	8	9	8	6
Finansiella kostnader	-159	-168	9	-151	-696	-703	-703	-646
Resultat efter fin. poster	104	90	13	164	436	495	564	665

2.3.2 Utfall till och med perioden

Mot budget

Resultat efter finansnetto uppgår till +104 mnkr, 13 mnkr högre än budget.

Förklaras främst av lägre underhållskostnader med 28 mnkr, vilket bland annat förklaras av tidsförskjutningar och viss omklassificering till investering i befintligt bestånd.

Övriga rörelseposter är 10 mnkr positiva, bland annat till tidsförskjutning av garantiavsättning inom Egnahemsbolaget, samt tillkommande försäkringsersättning

inom Bostadsbolaget.

Finansnettot är 9 mnkr lägre än budget, vilket förklaras av både lägre genomsnittlig räntenivå, lägre lånevolym samt högre aktivering av räntekostnader i projekt. Genomsnittsränta är 2,62%, vilken var 2,67% i budget.

Jämförelsestörande poster redovisas 47 mnkr mer negativt, vilket är relaterat till nedskrivningar med 38 mnkr relaterat till investeringar i Hammarkullen samt med 8 mnkr i ett nyproduktionsprojekt pga. högre kostnad i projektet.

Mot föregående år

I förhållande till föregående år är resultatet efter finansnetto 61 mnkr lägre, vilket främst förklaras av högre driftskostnader med 70 mnkr. Icke taxebundna driftskostnader avviker -51 mnkr, bl.a. pga. högre värmekostnader med 39 mnkr pga. kallare väder. Icke taxebundna kostnader avviker -19 mnkr, bl.a. beroende på snöröjning/halkbekämpning, köpta tjänster etc.

Jämförelsestörande poster redovisas 47 mnkr mer negativt också mot föregående år, relaterat till nedskrivningar och att inget utfall fanns under kvartal 1, 2025.

Avskrivningarna är 14 mnkr högre, främst med anledning av tillkommande färdigställda objekt.

Finansnettot redovisas 9 mnkr mer negativt än föregående år, främst med anledning av högre snittlånevolym (-7 mnkr) samt högre snitträntenivå (-2 mnkr). Snitträntan 2025 var 2,59%.

Intäkterna är 83 mnkr högre än budget, vilket förklaras av högre hyresintäkter, främst till följd av den generella hyresökningen och tillkommande ytor.

2.3.3 Prognos

Mot budget

Resultat efter finans beräknas till +436 mnkr, 129 mnkr lägre än budget.

Avvikelsen härrör främst från jämförelsestörande som avviker -73 mnkr, där nedskrivningar påverkar med -69 mnkr, dels relaterat till investeringar i Hammarkullen (-38), dels pga. högre kostnader i två nyproduktionsprojekt. Rearesultat vid markförsäljning bedöms 5 mnkr lägre.

Underhållskostnader är 59 mnkr högre, främst pga. omallokering till underhållskostnader då neddragningar görs inom investeringar i befintligt bestånd.

Driftskostnader ökar 7 mnkr, främst relaterat till högre värmekostnader pga. kallare i början av året än normalår. Avskrivningarna -16 mnkr, bl.a. pga. uppdaterade antaganden av aktiveringar i slutet på 2025 samt högre avskrivningsunderlag än budget.

Intäkter är +18 mnkr, främst pga. högre hyresintäkter med 13 mnkr, bl.a. genom justering av budgeterade intäkter, men också högre intäkter relaterat till bl.a. tillval och ombyggnation. Högre förvaltningsintäkter med 4 mnkr, pga. av högre ersättning för bl.a. skadegörelser.

Finansnetto är +8 mnkr, genom lägre snittlånevolym +9 mnkr samt lägre snitträntenivå +1 mnkr. Övriga finansiella poster -2 mnkr. Snittränta är 2,70% (2,70%).

Mot prognos

Resultat är 59 mnkr lägre än föreg. prognos som förklaras främst av nedskrivningar inom jämförelsestörande med -60 mnkr, relaterat dels till investeringar i befintligt

bestånd i Hammarkullen, dels till högre kostnader i två nyproduktionsprojekt.

Underhållskostnader är 15 mnkr högre. Härrör främst till Poseidons ökade underhåll med 29 mnkr, pga. omallokering från investering i befintligt bestånd. Familjebostäder ökar med 13 mnkr, bl.a. pga. tillkommande projekt medan Bostadsbolaget minskar 24 mnkr pga. en omklassificering av tillval till investering i befintligt bestånd.

Intäkterna är 13 mnkr högre, bl.a. pga. en positiv effekt från parkeringsintäkter då SKV skjutit upp momsbeläggning, samt högre förvaltningsintäkter, bl.a. pga. av högre ersättning från hyresgäster för skadegörelser.

2.3.4 Resultat per affärsområde/dotterbolag eller motsvarande

Utfall

Poseidon redovisar ett lägre resultat, exklusive jämförelsestörande, med 6 mnkr jämfört med budget. Avvikelsen förklaras till stor del av högre driftskostnader med 12 mnkr, främst med anledning högre värmekostnader med 15 mnkr som en följd av kallare väder. Även elkostnaderna är något högre med 2 mnkr samt avviker kostnader för snöröjning/halkbekämpning med 4 mnkr. De högre kostnaderna möts bland annat av högre ersättningar för skadegörelser samt försäkringsersättningar.

Bostadsbolaget redovisar ett högre resultat, exklusive jämförelsestörande, med 35 mnkr. Lägre underhållskostnader med 12 mnkr, till stor del med anledning av tidsförskjutningar, men också viss omklassificering till investering i befintligt bestånd. Lägre driftskostnader med 11 mnkr bland annat relaterat till tidsförskjutningar i personalrekryteringar samt i IT-kostnader. Finansnettot avviker positivt med 5 mnkr främst med anledning av högre aktivering av ränta och lägre lånevolym.

Familjebostäder redovisar ett högre resultat, exklusive jämförelsestörande, med 16 mnkr. Lägre underhållskostnader med 9 mnkr främst beroende på en fordran med 5 mnkr på leverantör samt viss tidsförskjutning. Även högre intäkter, bl.a. relaterat till IMD bidrar positivt med 3 mnkr. Avskrivningarna är 2 mnkr lägre, relaterat till att bolaget har lägre aktiveringstakt.

Gårdstensbostäder redovisar ett högre resultat med 6 mnkr, främst med anledning av lägre underhållskostnader med 5 mnkr, till största delen beroende på att projekt har startats upp senare än budgeterat, såsom målning av lamellhus i västra delen samt utbyte av stammar i Kastanjgården.

Belopp i mnkr	Period			Helår			
	Utfall	Budget	Avvikelse	Prognos	Fg prognos	Budget	Bokslut fg år
Poseidon	57	63	-6	159	179	246	219
Bostadsbolag skoncernen	81	46	35	297	275	261	297
Familjebostäder	33	17	16	113	117	115	167
Gårdstensbostäder	0	-6	6	4	1	1	13
Framtiden Byggtveckling	1	1	0	0	0	0	1
GöteborgsLokaler	3	1	2	10	7	8	9

Egnahemsbolaget	-17	-20	4	-65	-63	-58	-71
ByggaHem	-6	-7	0	-27	-27	-27	-25
Störningsjouren	1	0	1	-1	-1	-1	0
Förvaltnings AB Framtiden	2	0	2	-7	-7	-7	9
Summa	155	95	60	482	481	538	621
Resultat fastighetsförsäljning	0	0	0	48	48	53	12
Nedskrivning/återföring nedskrivning	-47	0	-47	-76	-16	-8	51
Koncernmässiga avskrivningar	-5	-5	0	-19	-19	-20	-20
Övriga koncernjusteringar	0	0	0	0	0	0	2
Summa koncern	104	90	13	436	495	564	665

Prognos mot budget

Poseidon prognosticerar ett lägre resultat för året, exklusive jämförelsestörande poster, med 87 mnkr, jämfört med budget. Avvikelsen relaterar främst till högre underhållskostnader med 62 mnkr, pga. omallokering till underhållskostnader då neddragningar görs inom investeringar i befintligt bestånd. Driftskostnaderna prognosticeras 20 mnkr högre, främst hänförligt till högre värmekostnader med 12 mnkr med anledning av kallare väder. Även kostnader för köpta tjänster samt kostnader relaterade till snöröjning/halkbekämpning ökar i prognosen. Avskrivningar prognosticeras 11 mnkr högre på grund av uppdaterade antaganden av aktiveringar gjorda i slutet på 2025 samt ett högre avskrivningsunderlag än budgeterat. Intäkterna är 5 mnkr högre, främst att förklara till högre bostadsintäkter med anledning av justering av budgeterade intäkter.

Bostadsbolaget prognosticerar ett högre resultat exklusive jämförelsestörande poster, med 36 mnkr. Avvikelsen relaterar främst till lägre underhållskostnader med 16 mnkr, då en omklassificering av tillval till investering i befintligt bestånd görs med 24 mnkr. Det möts dock bl.a. av att medel tillskjutits i syfte att möta upp gällande underhållsstrategi. Intäkterna är 8 mnkr högre, bl.a. genom justering av budgeterade intäkter för bostäder, men också högre intäkter relaterat till ombyggnation.

Egnahemsbolaget prognosticerar ett lägre resultat, exklusive jämförelsestörande poster, med 7 mnkr, jämfört med budget. Det lägre resultatet relaterar bland annat till lägre projektresultat i ett projekt samt av en räntekostnad för mark.

Prognos mot prognos

Poseidon prognosticerar ett lägre resultat för året, exklusive jämförelsestörande poster, med 20 mnkr, jämfört med föregående prognos. Avvikelsen relaterar främst till de högre underhållskostnader med 29 mnkr, pga. omallokering till underhållskostnader då neddragningar görs inom investeringar i befintligt bestånd. Intäkterna är dock 8 mnkr högre, främst att förklara till en positiv effekt från parkeringsintäkterna med anledning av att Skatteverket skjutit upp momsbeläggning av parkeringar, samt högre bostadsintäkter med anledning av

tidigare inflyttning och tillkommande renoveringar.

Bostadsbolaget prognosticerar ett högre resultat exklusive jämförelsestörande poster, med 22 mnkr. Avvikelsen relaterar främst till lägre underhållskostnader med 24 mnkr, då en omklassificering av tillval till investering i befintligt bestånd sker.

2.3.5 Investeringsredovisning

2.3.5.1 Investeringar bolag

Rapporterande bolag (belopp i mnkr)	Utfall ack period	Prognos helår	Budget helår	Avvikelse mot bu	Utfall fg år
Poseidon	282	1 186	1 207	21	1 095
Bostadsbolaget	148	776	770	-6	1 172
Familjebostäder	109	491	489	-2	433
Gårdstensbostäder	1	48	59	11	33
GöteborgsLokaler	10	61	50	-11	36
Totala investeringar	550	2 562	2 576	14	2 770

Utfall

Totala investeringar för perioden uppgår till 550 mnkr, vilket är 63 mnkr lägre än budget. Avvikelsen förklaras i första hand av lägre investeringar i befintligt bestånd med 55 mnkr, övriga investeringar med 13 mnkr, konverteringar med 6 mnkr och solenergi med 4 mnkr, vilket dock möts av högre investeringar i förvärv med 9 mnkr samt högre investeringar i nyproduktion med 6 mnkr.

Poseidon redovisar lägre investeringar med 9 mnkr. I första hand relaterat till tidsförskjutningar inom övriga investeringar med 7 mnkr. Investeringar i befintligt bestånd är 3 mnkr lägre än budget, bland annat på grund av tidsförskjutningar i upphandlingar och framtagande av investeringsärenden.

Bostadsbolaget har lägre investeringar med 39 mnkr. I första hand relaterat till lägre investeringar i befintligt bestånd med 42 mnkr främst pga. tidsförskjutningar. För konverteringarna har produktionsstart senarelagts med 5 mnkr, vilket möts av lagfartskostnad på 8 mnkr avseende Säterigatan, vilken var förväntad under 2025 när budget 2026 lades.

Familjebostäder har lägre investeringar med 8 mnkr. I första hand relaterat till lägre investeringar i befintligt bestånd med 7 mnkr, bland annat pga. en annan periodisering än i budget i ett renoveringsprojekt på Fågelfångaregatan samt tidsförskjutningar i projekt.

Gårdstensbostäder har lägre investeringar med 5 mnkr, främst beroende på periodiseringseffekter både relaterat till investeringar i befintligt bestånd med 2 mnkr samt investeringar i solenergi med 2 mnkr.

Prognos mot budget

För helåret 2026 prognosticeras totala investeringar till 2 562 mnkr, vilket är 14 mnkr lägre än budget. Avvikelsen förklaras i första hand av lägre investeringar i konverteringar med 35 mnkr samt lägre investeringar i befintligt bestånd med 24 mnkr. Det möts av högre investeringar i nyproduktion med 31 mnkr, förvärv med 10 mnkr samt solenergi med 4 mnkr.

Poseidon prognosticerar 21 mnkr lägre investeringar, till största delen relaterat till lägre investeringar i befintligt bestånd med 77 mnkr, till stor del med anledning av

tidsförskjutningar, bland annat på grund av ytterligare förarbete vid grundförstärkning projekt Landsväggsgatan, tillkommande utredningar etc. Investeringar i nyproduktion prognosticeras 53 mnkr högre än budget, främst hänförligt till projekt Selma 2, Etapp B, kv. 2, vilken avviker 30 mnkr, relaterat till försenad byggstart vilket komprimerar produktion till 2026, samt projekt Masthuggskajen G1b, som avviker med 22 mnkr mot budget, där kostnaderna ökat och en förskjutning av arbete har skett från 2025.

Bostadsbolaget prognosticeras 6 mnkr högre investeringar. Investering i befintligt bestånd ökar med 42 mnkr främst relaterat till omklassificering från underhåll med 25 mnkr samt med 10 mnkr från konverteringar, men också ett tillkommande fasad- och fönsterbyteprojekt med 8 mnkr. Investeringar i konverteringar prognosticeras lägre med 24 mnkr, dels med anledning av omklassificering på 10 mnkr, dels tidsförskjutningar i projekten Stallet och i Haga. Investeringar i solenergi är 8 mnkr lägre främst med anledning av tidsförskjutning pga, ny upphandling. Investeringar i förvärv är 8 mnkr högre, främst pga. lagfartskostnad avseende Säterigatan, vilken var förväntad under 2025 när budget 2026 lades.

Gårdstensbostäder prognosticeras 11 mnkr lägre än budget, främst med anledning av lägre investeringar i konverteringar på grund av tidsförskjutning till 2027 för projektet i tidigare huvudkontoret. Projektet har dragit ut på tiden främst pga. bygglovshandläggningstid.

GöteborgsLokaler prognosticeras 11 mnkr högre investeringar i befintligt bestånd än budget, främst relaterat till icke budgeterade lokalanpassningar på 20 mnkr som tillkommer i prognos. Det möts av lägre investeringar i befintligt bestånd med 9 mnkr.

Prognos mot prognos

Investeringsprognosen ligger på samma nivå som i föregående prognos. Inom investeringarna har dock investeringar i befintligt bestånd ökat med 16 mnkr, främst relaterat till Bostadsbolaget, där omklassificering sker dels från underhåll avseende tillval, dels från konverteringar avseende projekt på Stabbegatan.

Investeringarna i konverteringar har minskat med 17 mnkr, dels på grund av tidsförskjutning till 2027 för Gårdstensbostädernas projekt i tidigare huvudkontoret, dels relaterat till Bostadsbolagets omklassificering till investering i befintligt bestånd.

Investeringarna i förvärv ökar med 9 mnkr, relaterat till lagfartskostnad på 8 mnkr avseende Säterigatan. Investeringarna i nyproduktion prognosticeras lägre med 8 mnkr.

2.3.6 Lån och lånetak för bolag

Lån mnkr (netto)	Volym 31 mar 2026	Prognos 31 dec 2026	Lånetak 2026	Volym 31 dec 2025
Summa	27 338	27 837	32 000	27 114

Inget behov av förändring av lånetak 2026 identifierat.

3 Uppföljning till Göteborgs Stadshus AB

3.1 Uppföljning av bolagsstyrelsens utvärdering av eget arbete

Bolag	Datum för beslut
Bostadsbolaget	2026-02-06
Familjebostäder	2026-01-19
Poseidon	2025-12-11
Gårdstensbostäder	2025-12-08
GöteborgsLokaler	2025-12-10
Störningsjouren	2025-12-04
Framtiden Byggutveckling	2026-02-03
Egnahemsbolaget	2026-01-22
Förvaltnings AB Framtiden	2025-12-17

I enlighet med ägardirektivets kapitel 3 ska bolagsstyrelser årligen utvärdera sitt eget styrelsearbete. Utvärderingen, inte innehållet, ska protokollföras och skickas till bolagets moderbolag. Stadshus AB samlar i samband med delårsrapporten per mars 2026 in protokollen från direktunderställda bolag och rapporterar dessa vidare till kommunstyrelsen. I tabellen ovan anges datum för styrelsebesluten i koncernens dotterbolag och protokollsutdrag från respektive möte biläggs rapporten till Stadshus.

3.2 Uppföljning av kassaflöde, lån och realisationsresultat

Lån i mnkr	Volym 31 mars	Prognos 31 dec 2026	Volym 31 dec 2025
Summa	27 338	27 837	27 114
Kassaflöde		Prognos helår 2026	
Löpande verksamhet		1 839	
Investeringsverksamhet		-2 562	
Finansieringsverksamhet		723	
Summa		0	
Specifikation rearesultat avyttring fastighet/bolag	Objekt (fastighet/bolag)	Utfall period	Motpart (externt/kommun/ Stadshuskoncernen)
-	-	-	-

Kassaflöde

De väsentligaste posterna i kassaflödet från den löpande verksamheten för perioden/året är; Intäkter, drifts- och underhållskostnader, fastighetsskatt, centrala kostnader, övriga rörelseposter samt finansiella kostnader.

Förändringen i låneskuld på 723 mnkr över året är den del av investeringarna i nyproduktion som inte kan finansieras genom eget kassaflöde från den löpande verksamheten.

Avyttringar

Inga avyttringar är genomförda under perioden.

Vid protokollet:

Mohamed Hama Aldrin

Justeras:

Datum

Datum

Anna Hejdenberg Stoltz

Bartek Rosinski

§ 21

Utvärdering av styrelsens och vd:s arbete

Sedan samtliga tjänstepersoner som inte sitter i styrelsen lämnat sammanträdet genomför styrelsen utvärdering av sitt eget och vd:s arbete.

Protokoll (8)

Fört vid extra styrelsesammanträde

Sammanträdesdatum: 2026-01-22

Tid: kl. 09:00-11:30

Plats: Sven Hultins Plats 2

Närvarande

Ledamöter

Rikard Andersson (S)	ordförande
Carina Ring (S)	ledamot
Eric Färnsund (V)	ledamot

Tjänstgörande suppleanter

Susanne Grandin Börnerud (M)	suppleant
------------------------------	-----------

Övriga

Erik Windt Wallenberg	vd
Johannes Wallgren	chef affärsstöd
Anette Johansson	marknads- och försäljningschef
Katarina Widén Allansson	nyproduktionschef
Mohamed Hama Aldrin	chefsjurist

Ej närvarande

Helén Ohlsson (MP)	1:e vice ordförande
Joel Wickman (M)	2:e vice ordförande
Isak Strömblad (KD)	ledamot
Anders Möller (D)	ledamot
Carl Styvén (S)	suppleant
Yasmine Posio (V)	suppleant
Kerstin Nyqvist	unionen
Linnea Jagersjö Rosell	unionen

Underskrifter

Sekreterare

Mohamed Hama Aldrin

Ordförande

Rikard Andersson

Justerande

Susanne Grandin Björnerud

§ 16

Utvärdering av styrelse och vd

Sedan samtliga tjänstepersoner lämnat sammanträdet genomför styrelsen utvärdering av sitt eget och vd:s arbete.



Göteborgs
Stad

Detta dokument är elektroniskt signerat.

Signed by: RIKARD ANDERSSON

Date: 2026-01-28 08:50:39

BankID refno: 019c0395-1f30-7f25-9afe-baa95226a1bb



Ordförande : Rikard Andersson

Signed by: MOHAMED HAMA ALDRIN

Date: 2026-01-28 12:08:31

BankID refno: 019c044a-4baa-74b6-a934-750d6bc1e802



Chefsjurist: Mohamed Hama Ali

Signed by: Susanne I M Grandin Börnerud

Date: 2026-01-27 20:17:02

BankID refno: 019c00e2-8a8d-7075-b64a-64f3403d5893



Suppleant: Susanne Grandin Börnerud

Protokoll (10)
Fört vid styrelsesammanträde
Sammanträdesdatum: 2026-01-19

Tid: kl. 09:00-12:00

Ajournering: 10:10-10:20

Plats: Polstjärnan, Södra vägen 12

Närvarande:

Ledamöter

Johan Svensson (V)	ordförande
Elisabeth Borg (S)	1:e vice ordförande
Mikael Nordström (L)	2:e vice ordförande
Magnus Nylander (M)	ledamot
Elisabet Hansson (D)	ledamot
Gunnar Larsson (S)	ledamot
Anders Wikström (S)	ledamot (Teams)

Suppleanter

Ulla Ekman (V)	suppleant
Johanna Eriksson (S)	suppleant

Arbetsstagarrepresentanter

Karin Jaxmark	Unionen
Annika Berntsson	Akademikerna

Övriga närvarande:

Thorbjörn Hammerth	VD
Ulf Berglund	Vice VD
Lena Albinsson	stabschef
Annelie Nyman	ekonomichef, §10
Mattias Petterson	specialistchef, §10
Sara Hamon	fastighetsutvecklingschef, §8
Anders Svensson	nybyggnationsansvarig, §9
Minna Signori	sekreterare

Ej närvarande:

Kristoffer Laanemets (M)	suppleant
--------------------------	-----------

Underskrifter

Sekreterare

Minna Signori

Ordförande

Johan Svensson

Justerande

Mikael Nordström

§ 12

Övriga frågor

Inga övriga frågor föreligger.

§ 13

Utvärdering av VD:s och styrelsens arbete

Sedan samtliga tjänstepersoner lämnat sammanträdet genomför styrelsen utvärdering av sitt eget och VD:s arbete.

§ 14

Avslutning

Ordföranden förklarar sammanträdet avslutat.



Göteborgs
Stad

Detta dokument är elektroniskt signerat.

Signed by: MIKAEL NORDSTRÖM

Date: 2026-01-21 09:52:40

BankID refno: 019bdfc1-4ff2-773b-ad84-73ae5e033a11



Styrelseledamot: Mikael Nordström

Signed by: LARS JOHAN CHRISTIAN SVENSSON

Date: 2026-01-21 10:27:12

BankID refno: 019bdfe1-087a-7900-aef6-057bd2628e50



Styrelseledamot: Johan Svensson

Signed by: Minna Hiroko Signori

Date: 2026-01-21 10:38:38

BankID refno: 019bdfef-5b70-7cae-a61f-890ca73f88b7



Bolagsjurist: Minna Signori

Vid protokollet:

Mohamed Hama Aldrin

Justeras:

Terje Johansson
Ordförande

Erik Windt Wallenberg
Vice ordförande

§ 14

Utvärdering av styrelsens och VD:s arbete

Beslut

Sedan samtliga tjänstepersoner som inte sitter i styrelsen lämnat sammanträdet genomför styrelsen utvärdering av sitt eget och VD:s arbete.

Utdrag ur protokoll fört vid styrelsesammanträde
Förvaltnings AB Framtiden 2025-12-17

Vid protokollet:

Mohamed Hama Aldrin

Justeras:

Aslan Akbas

Ann Catrine Fogelgren
 §§ 1–10, 12–22

Martin Wannholt
 §11

§ 21

Styrelsens utvärdering av styrelsens egna och vd:s arbete

Sedan samtliga tjänstepersoner lämnat sammanträdet genomför styrelsen utvärdering av sitt eget och vd:s arbete.

Utdrag ur protokoll fört vid
sammanträde för Gårdstensbostäder
2025-12-08

Vid protokollet

Annika Öby

Justeras

Mohamed Hama Aldrin
Ordförande

Sara El-Far
Justerande

§15 Utvärdering av styrelsens arbete

Sedan samtliga tjänstepersoner lämnat sammanträdet genomför styrelsen en utvärdering av sitt eget och VD:s arbete.

Utdrag ur protokoll fört vid styrelsesammanträde för
Förvaltnings AB GöteborgsLokaler 2025-12-10

Vid protokollet:

Minna Signori

Justeras:

Datum

Datum

Ingela Tuvegran

Peter Ljunggren

§ 17

Utvärdering av styrelsens arbete och verkställande direktörens arbete

Sedan samtliga tjänstepersoner lämnat sammanträdet genomför styrelsen en utvärdering av sitt eget och VD:s arbete.

Protokoll (nr 9)
Fört vid styrelsesammanträde
Sammanträdesdatum: 2025-12-11

Tid: kl. 14:00 – 17:30

Plats: Rullagergatan 6A

Utdrag ur protokoll fört vid styrelsesammanträde för
Bostads AB Poseidon 2025-12-11.

Underskrifter

Sekreterare

Mohamed Hama Aldrin

Ordförande

Salam Kaskas

Justerande

Tobias Björk

§ 21

Utvärdering av styrelsen och vd

Styrelsen genomför utvärdering av sitt eget och vd:s arbete.

Utdrag Protokoll (7)
Fört vid styrelsesammanträde
Sammanträdesdatum: 2025-12-04

Underskrifter

Sekreterare

Mohamed Hama Aldrin

Ordförande

Terje Johansson § 6-15

Justerande

Anders Börjesson

2:e vice ordförande

Robert Jademyr § 1-5

§ 12

Styrelsens årliga utvärdering av vd:s samt styrelsens egna arbete

Sedan samtliga tjänstepersoner som inte sitter i styrelsen lämnat sammanträdet genomför styrelsen utvärdering av sitt eget och vd:s arbete.

Beslut

Styrelsen beslutar att anteckna informationsrapporten