

Tjänsteutlåtande information
Styrelsehandling nr 7
Utfärdat 2026-06-10
Ärendenummer 2026–00276

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

VD-rapport

Förslag till beslut

I styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden:

Vd-rapport antecknas.

Sammanfattning

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

Bedömning ur ekonomisk, ekologisk och social dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Vd-rapport

Koncernens ledningsforum

Den 20 maj träffades koncernens ledningsforum (alla ledningsgrupper i koncernen) på Röhsska museet för en eftermiddagskonferens. På agendan stod bland annat ekonomi, genomförandeplanen 2026, samt Strategin 2.0.

Heldagskonferens med koncernledningen

Den 18 maj genomförde koncernledningen en heldagskonferens på Stadsbibliotekets konferensavdelning. På agendan stod bland annat ekonomi, status på arbetet med genomförandeplanen 2026 samt arbetet med Strategi för utvecklingsområden 2.0.

Genomförda kortkonferenser

De tre planerade kortkonferenserna (lunch till lunch) med stadens förvaltnings/bolagschefer på temat att gemensamt verka för att Göteborg inte ska ha några utsatta områden är nu genomförda. Konferenserna genomfördes dag ett på Brännö och dag två i ett av våra områden utvecklingsområden. Första tillfället var i Tynnered, andra i Länsmansgården, och det tredje i Bergsjön. Senare kommer ett/flera uppsamlingskonferenser att ske för de som inte haft möjlighet under våren.

Den 5 juni, i samband med stadens Förvaltnings- och Bolagschefsmöte ges en återkoppling kring hur uppföljningen av Kraftsamling Nordost och åtaganden inom 2.0 kan synkas. Omkring den 15 juni återkommer vi till förvaltningar och bolag med en lista på de åtaganden/aktiviteter de har åtagit sig att bidra/understödja med.

Publika visningar av fotbolls-VM

Kommunfullmäktige beslutade den 28 maj att ge Göteborg & Co och Förvaltnings AB Framtiden i uppdrag att arrangera public viewing på lämpliga platser utanför centrala Göteborg. Ett särskilt fokus ska ligga på Sveriges match på midsommardagen. Planering pågår för att förhoppningsvis kunna visa matchen på midsommardagen i tre olika områden. Sedan tidigare finns det planer på att finalen kommer att visas i Hjällbo och i Gårdsten.

Personalinformation

Som styrelsen tidigare (21/5) via mejl informerats om, har Framtiden Byggutvecklings styrelse utsett Fredrik Davidsson till t.f VD från och med måndag den 25 maj 2026. Han kommer närmast från tjänsten som fastighetsutvecklingschef på moderbolaget. Som tidigare har kommunicerats lämnar Dan Sandén Framtiden Byggutveckling för att gå i pension från och med den 1 juli 2026.

Information om flytten

Utflyttningen från lokalerna på Sven Hultins plats är nu färdig. De nya lokalerna på Lilla Bommen 3 är inte riktigt klara, vissa byggarbeten pågår fortfarande. Styrelsen är inbjuden till en sommarfika, samt en rundvandring i de nya lokalerna den 15 juni.

Kommunfullmäktige beslut gällande Egnahemsbolagets situation

På kommunfullmäktiges sammanträde 2026-05-28 behandlades ärendet *Redovisning av Förvaltnings AB Framtidens uppdrag om en genomlysning av Göteborgs Egnahem AB:s situation*. Kommunfullmäktige beslutade att anteckna och förklara uppdraget fullgjort och utöver också om ett antal uppdrag där några riktades direkt till Framtiden eller som Framtiden berörs av:

- Stadsbyggnadsnämnden får i uppdrag att prioritera planer för småhus i områden där det idag finns en brist på dessa och prioritera AB Framtidens planer i centrala staden och mellanstaden.
- AB Framtiden får i uppdrag att inte påbörja nya projekt med hög andel hyresrätter i särskilt utsatta områden, utsatta områden och utvecklingsområden.
- AB Framtiden får i uppdrag att utreda hur pågående projekt med hög andel planerade hyresrätter i särskilt utsatta områden, utsatta områden samt utvecklingsområden kan helt eller delvis ställas om till radhus, bostadsrätter eller kategoribostäder.

Den här redovisningen bygger i huvudsak på att ett projekt startas när det ansöks om planbesked. Totalt finns projekt omfattande cirka 3 400 hyresrätter i berörda områden (inklusive projekt som inte anses startade).

Utifrån ovanstående är det cirka 850 hyresrätter som kan anses vara inte startade i antingen i ett utsatt, i särskilt utsatt eller i ett utvecklingsområde. Upparbetat i dessa projekt är cirka ■■■ mnkr. Dessa avser vi att avbryta om det inte är enklare att omarbete.

I de projekt som betraktas som pågående finns cirka 2 600 hyresrätter. Vid en första översiktlig bedömning bedöms projekt omfattande cirka 1 600 hyresrätter kunna helt eller delvis ställas om till annan upplåtelseform eller kategoriboende. Omställningen är bland annat beroende på vilka andra aktörer som planerar att bygga i respektive område och hur marknaden utvecklas.

Av de återstående cirka 1 300 hyresrätterna bedöms projekt med motsvarande cirka 1 000 hyresrätter inte vara lämpliga att kunna ställas om. Av dessa är cirka 300 i produktion, cirka 200 är pausade och de återstående cirka 500 är bedömda att vara i balans i relation till blandning av boendeformer, det vill säga att bostadsmarknaden har svårt att ta emot mer bostadsrätter. Här kan eventuellt finnas möjligt att skapa enklare former av kategoriboenden, exempelvis trygghetsbostäder.

Säterigatan inför upphandling, Framtiden Byggutveckling

Styrelsen beslutade 2025-06-10 att godkänna Bostadsbolagets köp av fastigheten Sannegården 90:3, på Säterigatan, för cirka ■■■■■. Marken ska användas för nyproduktion av bostäder och omfattar cirka 450 lägenheter i fyra kvarter (A–D) med garage och förråd i källarplan.

Upphandling av projektet avses starta i närtid och i enlighet med koncernens investeringsprocess kommer projektet först prövas av investeringskommittén, innan

anbudsförfarandet startar. Om inkomna anbud ryms inom kalkylen går ärendet vidare till styrelsen för beslut innan entreprenad tilldelas. I det här fallet informeras styrelsen innan anbudsinfordran, vilket anses befogat, då den totala investeringen uppgår till cirka ■■■■■■■■■■

Den aktuella upphandlingen gäller kvarter C och D, där D är en option. Det finns även möjlighet att avstå från garage om parkering kan lösas på marknivå. Produktionskostnaden beräknas till ■■■■■■■■■■ för C och ■■■■■■■■■■ för D.

Vinnande anbud behöver ligga inom möjliga ekonomiska ramar vilket i nuläget bedöms till ett kalkylerat övertvärde på hela projektet (A-D) motsvarande minst ■■■■■■■■■■

Beslutsordning gällande årlig hyresförhandling

På styrelsemötet 2026-05-04 lyfte Martin Wannholt, under punkten övriga frågor, att han önskar information om beslutsordning gällande årlig hyresförhandling i samband med presidie- eller styrelsemöte.

Bolagets styrelse är fri att överta beslutanderätten i enskild fråga som tidigare har ingått som en del av VD:s löpande förvaltning eller annan intern reglering.

Att avstå från hyreshöjningar utan att affärsmässiga skäl finns för det, utgör sannolikt en överträdelse av 2 § lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Sådana bolag ska bedrivas efter affärsmässiga principer på liknande sätt som icke offentliga bostadsaktörer. Dessutom bedöms risken för en rättslig prövning som initieras av andra aktören inom fastighetsbranschen som påtaglig.

Det är därtill möjligt att avstående, (men skulle behöva utredas vidare), från hyreshöjning kan anses utgöra en konkurrensbegränsande åtgärd enligt 3 kap. 27–28 §§ konkurrenslagen (2008:579). Dessa bestämmelser upphör att gälla per den 1 augusti 2026 och ersätts av bestämmelser i lag (2026:578) om offentlig säljverksamhet. Enligt 3 § i sistnämnda lag får en offentlig aktör inte bedriva en säljverksamhet eller tillämpa ett förfarande i säljverksamheten som på ett otillbörligt sätt påverkar möjligheterna för privata företag att bedriva verksamhet på marknaden. En säljverksamhet eller ett förfarande som är förenligt med beslut av riksdagen eller regeringen eller som i övrigt är försvarbart från allmän synpunkt omfattas inte av förbudet. Utifrån ett ansvarsperspektiv kan det inte uteslutas att brottet missbruk av offentlig ställning skulle kunna aktualiseras (se proposition 2025/26:217).

Det kan avslutningsvis tilläggas att en sänkning av hyrorna eventuellt skulle kunna utgöra ett otillåtet stöd till enskilda hyresgäster jämte 2 kap. 3 § kommunallagen, eftersom det är fråga om ett helägt kommunalt bolag till vilket kommunala angelägenheter har överlämnats.

Dataskyddsombud

Ett antal nämnder i staden, däribland nämnden för funktionsstöd och grundskolenämnden har under våren samordnat sig och hemställt ärenden till kommunstyrelsen om att genomföra en genomlysning av organiseringen av dataskyddsarbetet i staden samt ta fram förslag till eventuella förändringar av organisering och styrning.

Som skäl anges bland annat att man vill säkerställa en organisation som kan erbjuda ett mer verksamhetsnära stöd, samt en granskning som utgår från djupare verksamhetskunskap för att möta verksamhetens behov av digitalisering med hög nivå på informationssäkerhet och dataskydd.

Bolaget följer ärendet och avser att återkomma till denna fråga vid något av höstens sammanträden.

Rutin för tidpunkt av avställda lägenheter

På styrelsemötet 2026-05-04, under punkten vd-rapport, lämnades information om koncernens rutiner för avställda lägenheter. Koncernledningen beslutade på sitt möte 2026-06-01 att:

- Framtidenkoncernens rutin för avställning av lägenheter är max 3 månader, med ambitionen att gå ner till 2 månader över tid.
- Kvarboende är huvudprincip och ska implementeras i projekt där överenskommelser inte redan har träffats och individer kan undantas.

Media i urval

GP publicerade i början av maj en längre artikel med rubriken ”Så minskade brottsligheten i Bergsjön”. Artikeln bygger på en rapport från fastighetsägarna i området. I rapporten sammanfattas det hur området utvecklats under tio år och visar bland annat på att antalet anmälda brott i Bergsjön är det lägsta på tio år. Sett till anmälda brott per 1 000 invånare är antalet lägre än i Göteborg som helhet.

PÅ DN Debatt publicerades i början av maj ett debattinlägg från Jan Jörnmark ”Det går inte att blanda bort segregation – sluta försöka”. Debattören hänvisar till en ny rapport från marknadsliberala Timbro ”Att blanda bostäder – en studie av ett misslyckande.” Slutsatsen enligt Jan Jörnmark är att blandningspolitiken, med rötterna i miljonprogrammet, är dömd att misslyckas. Folk vill helt enkelt inte köpa, oavsett politikens önskan.

GP uppmärksammande i maj att även Göteborgs stadsmission har gett sig in på hyresmarknaden. Sedan två år tillbaka driver organisationen en egen bostadsförmedling, Bobyran, där lägenheterna hyrs ut till människor i strukturell hemlöshet. Göteborgs stadsmission står på förstahandskontrakten och all kontakt med fastighetsägaren, samt går i god för att hyran blir betald i tid. Hyresgästen får i sin tur ett andrahandskontrakt med Göteborgs stadsmission som hyresvärd

I mitten av maj publicerades en debattartikel i Fastighetstidningen som argumenterade emot Jan Jörnmarks inlägg i DN någon vecka tidigare. ”Befintlig blandad bebyggelse fungerar i utsatta områden” Pia Schmidtbauer, boende i Biskopsgården i Göteborg, delar sin bild av verkligheten – och får svar direkt av rapportförfattaren.

I slutet av maj rapporterade GP om att Jonas Attenius (S) tillsammans med Terje Johansson och Dan Sandén presenterade hur visioner och uppdrag avseende ”klassisk, traditionell arkitektur” börjar omsättas i faktiska byggprojekt.

Johannes Hulter (S), kommunalråd och stadsbyggnadsnämndens ordförande, intervjuades i GP i slutet av maj under temat ”nu ska man kunna lita på visionsbilderna.” Skisser och bilder ska vara korrekta och återspegla det som faktiskt ska byggas så att medborgarna vet.

I början av juni publicerade GP en ledarartikel, *Klassisk arkitektur är populism i dess bästa betydelse*, om Socialdemokraternas och Framtidens gemensamma presentation med visioner och skisser på projekt i klassisk, traditionell arkitektur.

Namn Terje Johansson

Titel VD och koncernchef