Tjänsteutlåtande information
Styrelsehandling nr 17
Mötesdatum 2026-09-21
Ärendenummer 2026–00033

Handläggare Fredrik Davidsson
Telefon 031-773 83 50
E-post fredrik.davidsson@framtiden.se

Uppföljning av investeringsportföljen

Informationsärende

I styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden:

Uppföljning av investeringsportföljen per 2026-05-30 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 [redacted] 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 dimension

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

Bedömning ur social dimension

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

Bilagor som ingår i beslutsunderlaget

1. Projektuppföljning 2026-05-30
2. Sammanfattning avvikelser, 2026-05-30

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 per den 2026-05-30 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 en kontinuerligt uppdaterad riskbedömning kopplat till detaljplanprocessen. Prognosen för hyresrätter och bostadsrätter/äganderätter i utvecklingsområden 2020–2030 uppgår till [redacted] bostäder. Portföljuppföljningen per den 2026-05-30 är upprättad utan beaktande av kommunfullmäktiges beslut per den 2026-05-28 avseende uppdraget till Framtidenkoncernen att inte påbörja nya projekt med hög andel hyresrätter i särskilt utsatta områden, utsatta områden och utvecklingsområden. I de uppföljningar som följer efter denna kommer kommunfullmäktiges beslut att beaktas.

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 cirka [redacted] per år. Prognosen anger dessutom att volymerna under åren 2026–2032 varierar mellan cirka [redacted] och [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] med [redacted] procentenheter. Den prognostiserade direktavkastningen motsvarar [redacted] att jämföra med marknadens direktavkastningskrav om 4,5% (4,6) och att nedskrivningsvolymen i nyproduktionsportföljen för närvarande är cirka [redacted]

Uppföljningen av investeringsportföljen för befintligt bestånd redovisar pågående projekt med investeringsbeslut överstigande 30 mnkr. Redovisad avvikelse för samtliga projekt uppgår till [redacted], vilket motsvarar [redacted] i minskad kostnad jämfört med investeringsbeslut. 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. I närtid bedöms Säterigatan, ca [redacted] bostäder för Bostadsbolaget och Drakblommegatan, ca [redacted] bostäder för Bostadsbolaget vara aktuella för

investeringsbeslut. Inom kommande två år förväntas, Lilla Backa Röd, ca [redacted] bostäder för Poseidon vara aktuellt för investeringsbeslut, dessutom förväntas ett nytt investeringsbeslut behövas för Masthuggskajen G6, ca [redacted] bostäder för Poseidon.

Bolagets bedömning

Prognosen över producerade bostäder 2026–2036 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 [redacted] hyresrätter per år under åren 2026–2032. Den prognostiserade leveransen under den perioden motsvarar cirka [redacted] bostäder per år.

Magnus Envall

t.f chef utvecklingsavdelningen

Terje Johansson

VD Koncernchef

Styrelsehandling nr 17
Bilaga 1
2026-09-21

Framtiden®

Projektuppföljning

Maj 2026

Ver. 26.05.1

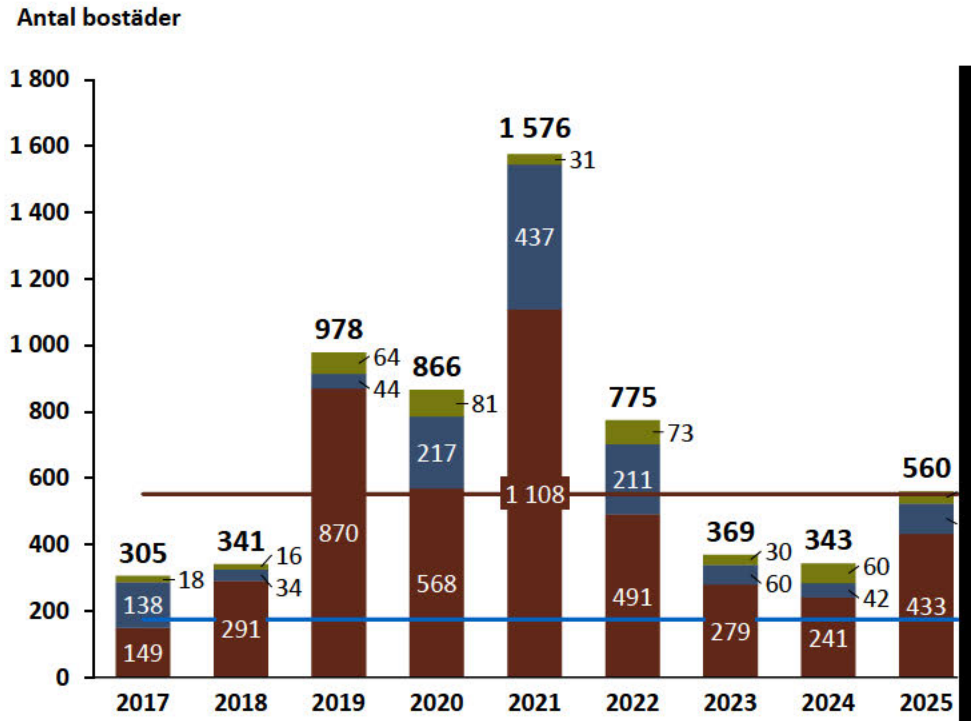
Internt material

Nyproduktion och konverteringar

Framtiden®

Antal bostäder	Maj 2026	Nov 2025
2017-2025:	6 113	6 114
2026-2036:	[redacted]	[redacted]
Totalt:	[redacted]	[redacted]

Färdigställda - Hyresrätter och Bostadsrätter



[redacted]

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Föregående prognos	*305*	*341*	*978*	*866*	*1 576*	*775*	*369*	*343*	*561*
Avvikelse	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*-1*

Hyresrätter | Bostadsrätter | Konverteringar | Projektutveckling [redacted] | Projektutveckling [redacted]

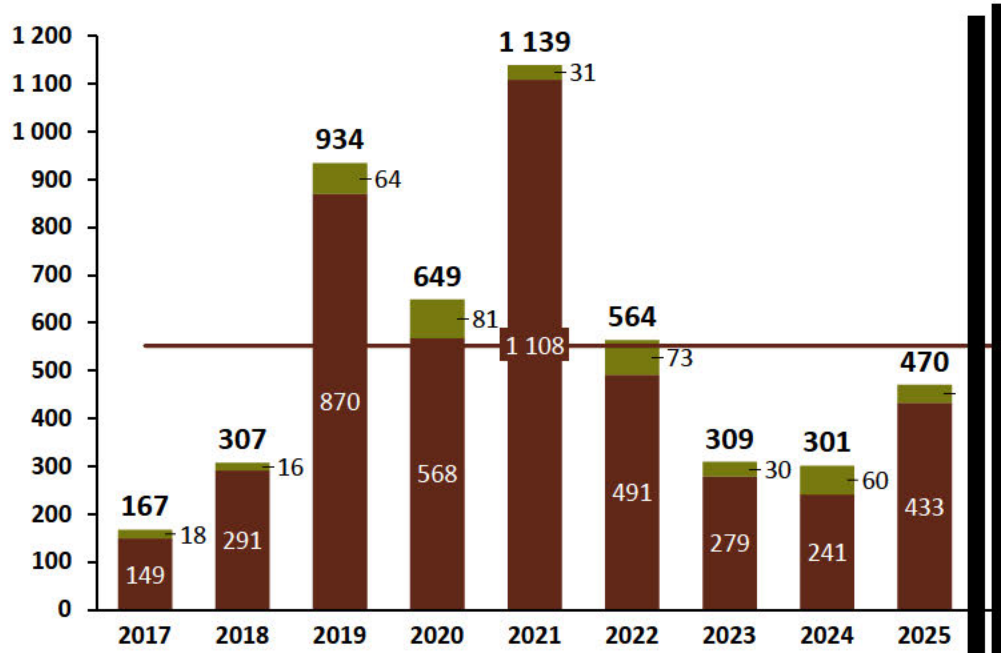
Nyproduktion och konverteringar

Framtiden®

Antal bostäder	Maj 2026	Nov 2025
2017-2025:	4 840	4 841
2026-2036:	[redacted]	[redacted]
Totalt:	[redacted]	[redacted]

Färdigställda - Hyresrätter

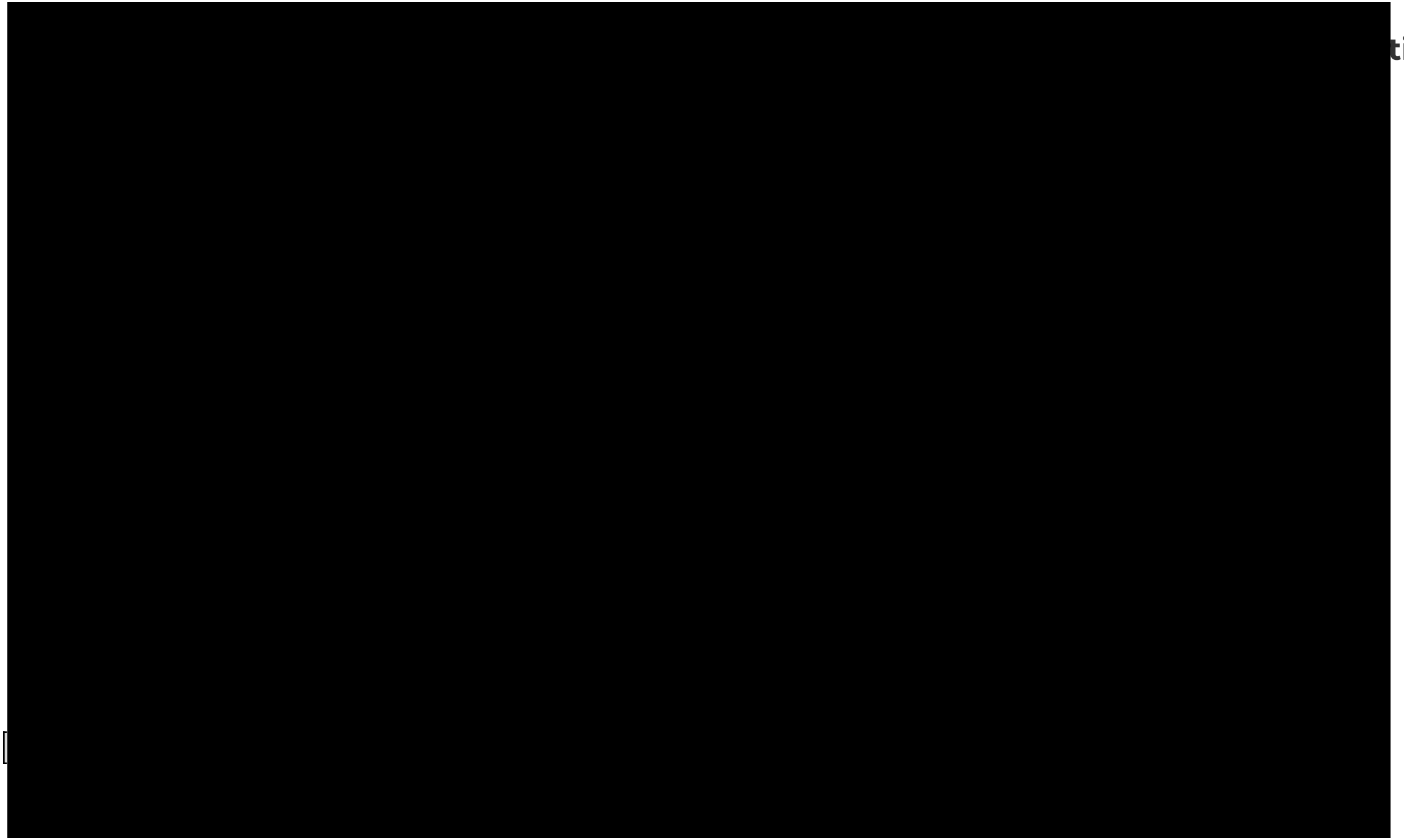
Antal bostäder

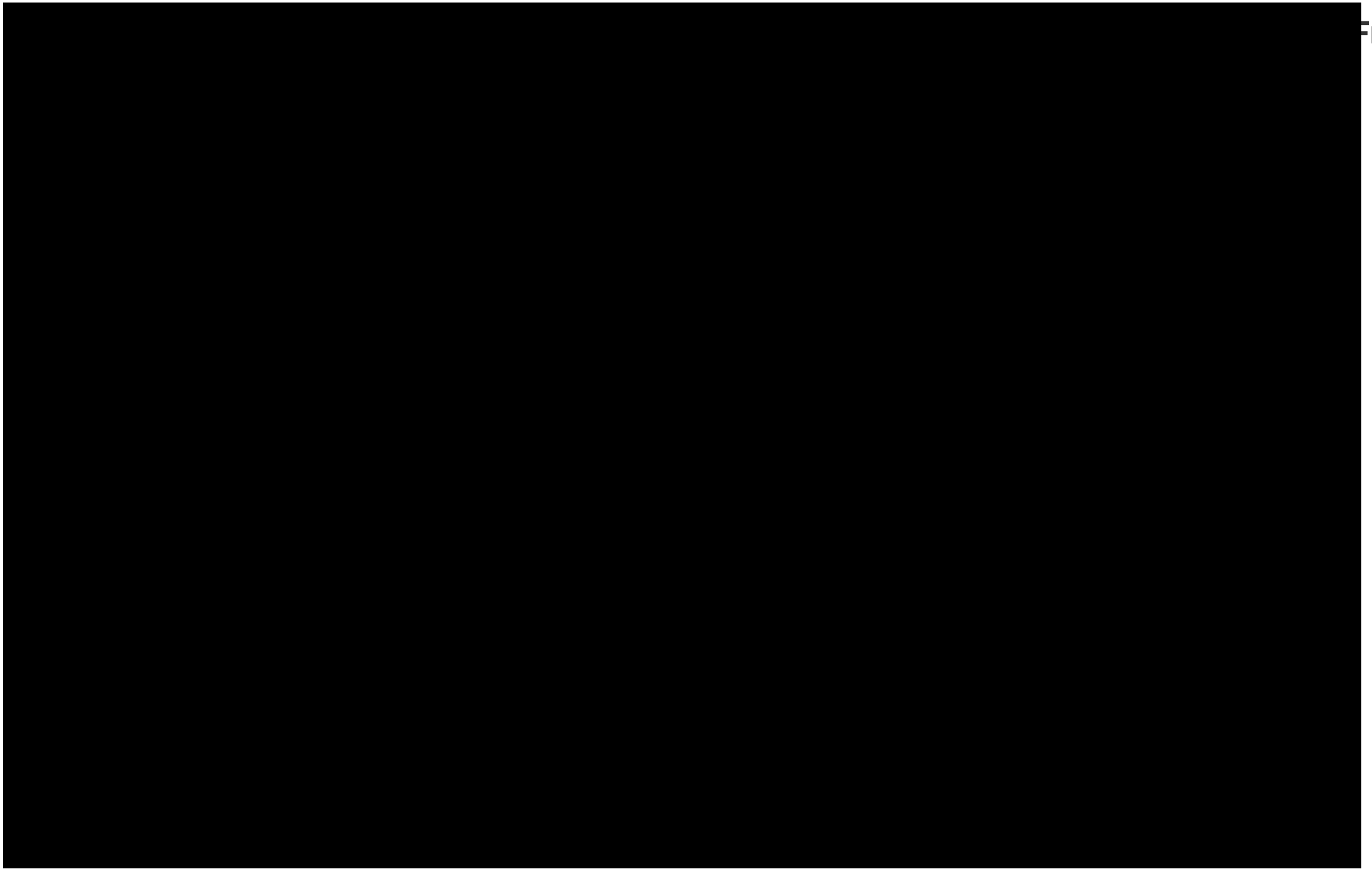


[redacted]

Föregående prognos	*167*	*307*	*934*	*649*	*1 139*	*564*	*309*	*301*	*471*
Avvikelse	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*-1*

Hyresrätter **Konverteringar** **Projektutveckling** [redacted]

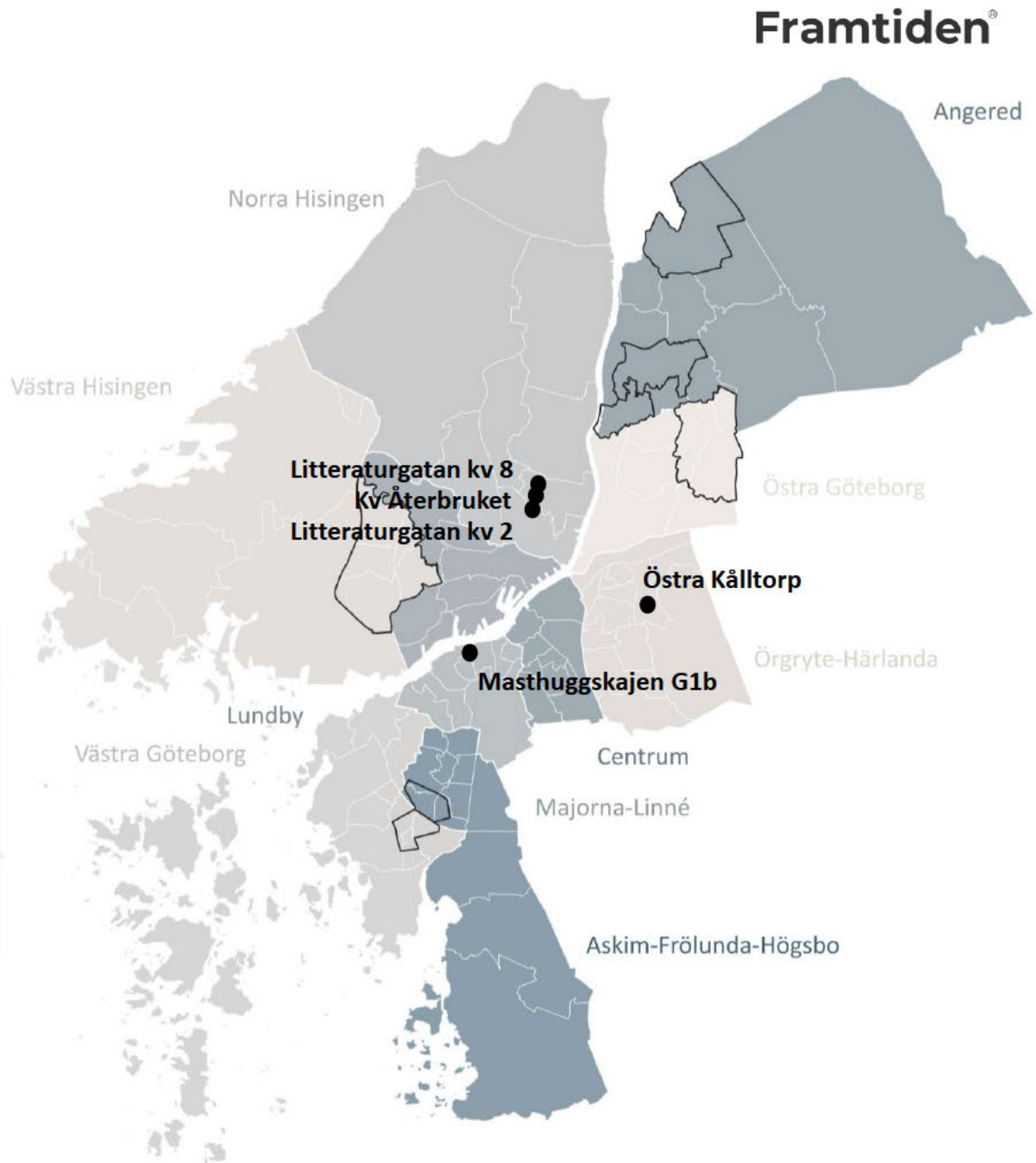




Framtiden®

Investeringsbeslutade projekt i produktion

Projekt	Färdigställt år	Förvaltande bolag	Antal bostäder
Östra Kålltorp	2026	Bostadsbolaget	160
Masthuggskajen G1b	2026	Poseidon	126
Litteraturgatan kv 2	2027	Poseidon	158
Litteraturgatan kv 8	2027	Poseidon	73
Summa			**517**



Framtiden®
Byggutveckling

Investeringsbeslut kommande 24 månader

En del av Göteborgs Stad

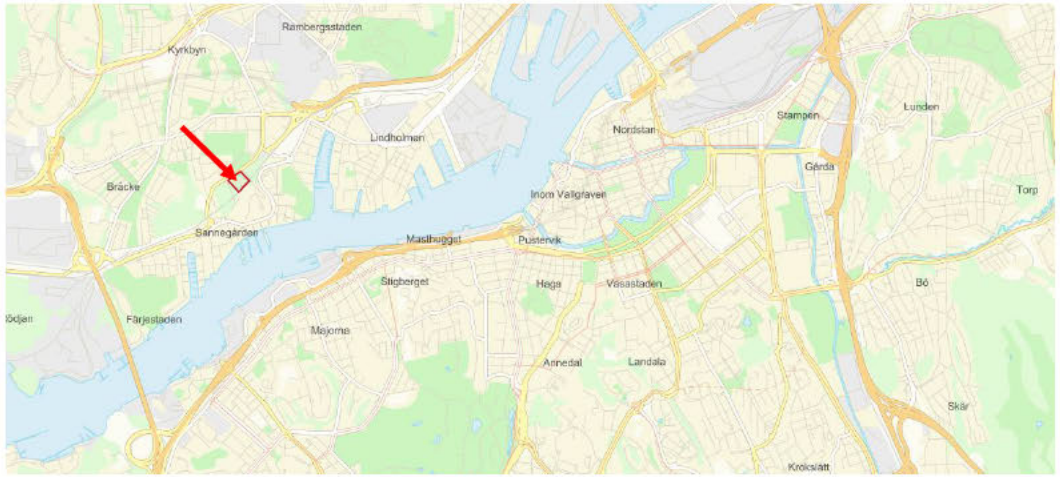
Framtiden®
Byggutveckling

Säterigatan

En del av Göteborgs Stad

Säterigatan

Grundläggande fakta



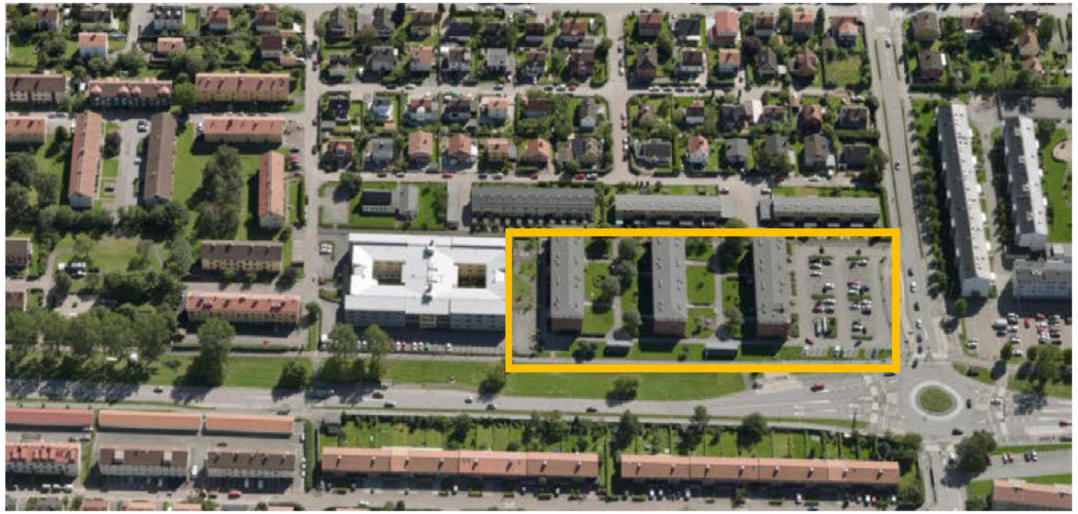
Framtiden®
Byggutveckling

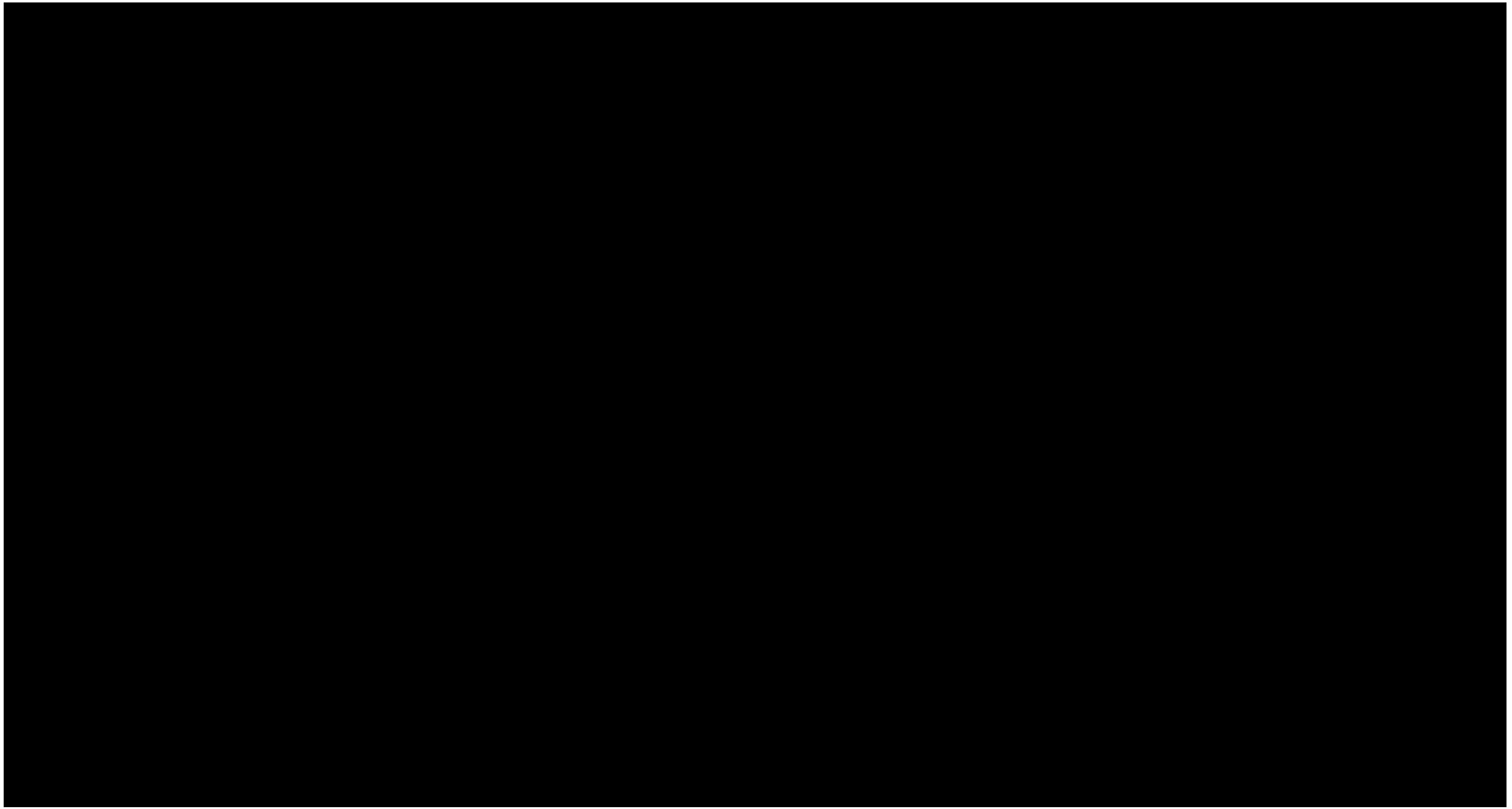
Drakblommegatan

En del av Göteborgs Stad

Drakblommegatan

Grundläggande fakta





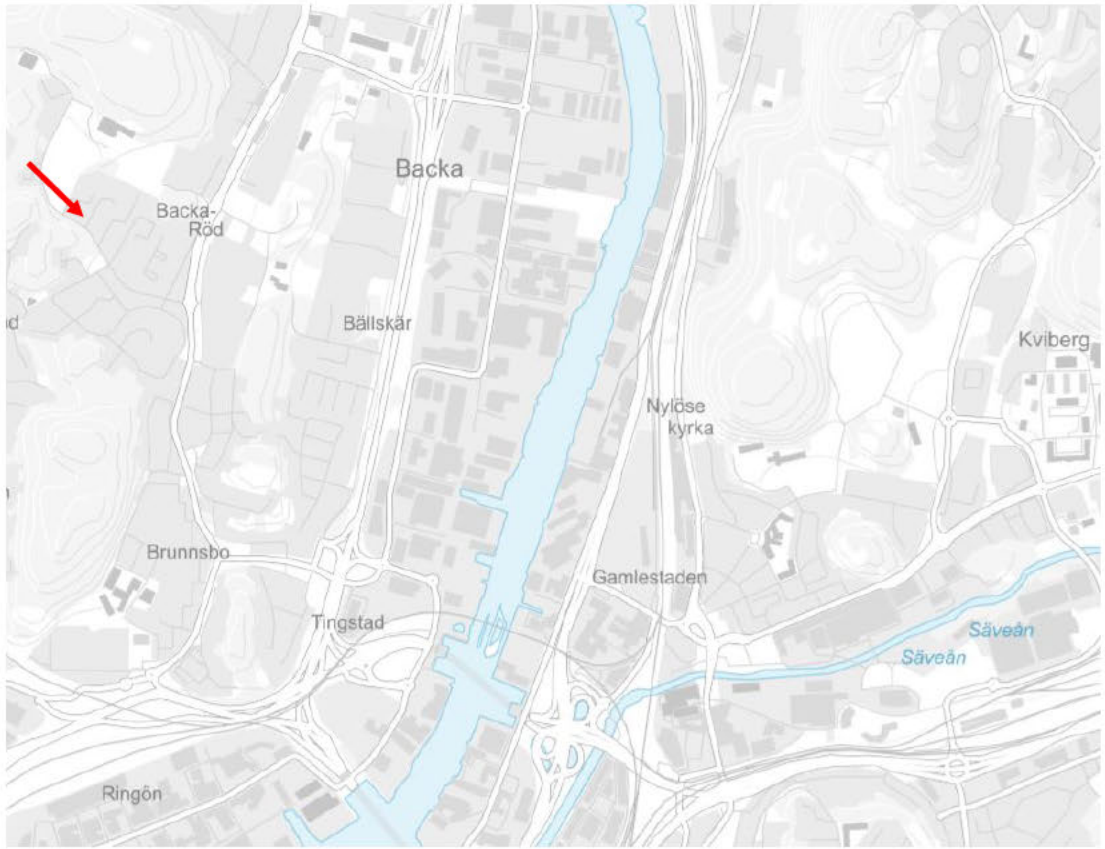
Framtiden®
Byggutveckling

Lilla Backa Röd

En del av Göteborgs Stad

Lilla Backa Röd

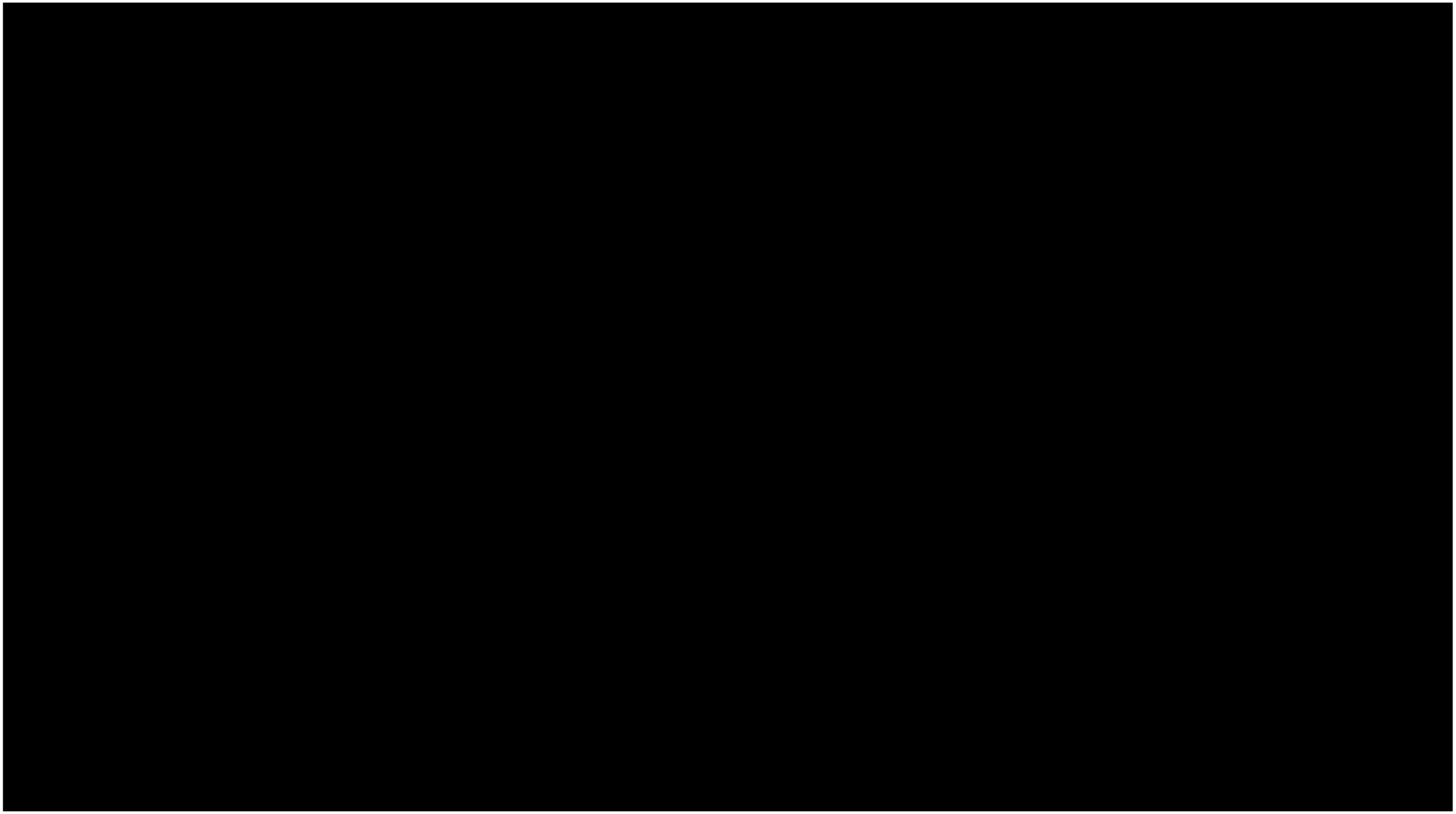
Grundläggande fakta



Framtiden®

[redacted]

Framtiden®
Byggutveckling

Masthuggskajen G6

En del av Göteborgs Stad