Tjänsteutlåtande beslut
Styrelsehandling nr 6
Utfärdat 2026-11-26
Diarienummer 2026–00493

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

Affärsplan 2027

Förslag till beslut

I styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden:

1. Framtidenkoncernens affärsplan 2027 godkänns.
2. Presidiet bemyndigas att för styrelsens räkning tillstyrka dotterbolagens verksamhetsplaner för 2027.
3. Vd bemyndigas att göra erforderliga följdändringar i de koncerngemensamma styrande dokument som påverkas av beslut om affärsplan 2027.
4. *Framtidenkoncernens strategi för lägre produktionskostnader* upphör att gälla och vd bemyndigas att i samband med punkt 3 inarbeta fortsatt gällande skrivningar i dokumentet i *Framtidenkoncernens strategi för investeringar i nyproduktion 2020–2030.*
5. Punkterna justeras omedelbart

Beskrivning av ärendet

Ärendet innehåller förslag till koncerngemensam affärsplan för Framtidenkoncernen för 2027. Enligt Göteborgs Stads riktlinjer för styrning, uppföljning och kontroll ska styrelsen utifrån bolagsordning, ägardirektiv och kommunfullmäktiges beslutade budget för nästkommande år upprätta och besluta om en affärsplan.

Affärsplanen ska brytas ner i konkreta aktiviteter och få genomslag i hela koncernens satsningar och prioriteringar utan fördröjning in på 2027.

Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden beslutade om genomförandeplan för kommunfullmäktiges budget 2026-11-23 och i bolagets förslag till affärsplan har inriktningar och uppdrag från genomförandeplanen omhändertagits och inarbetats.

Enligt kommunstyrelsens beslutade struktur för tidplan och uppföljning samt anvisning för budgetbeslut 2027 ges stadens nämnder och styrelser mer tid och möjlighet att fatta beslut om budget och affärsplan för 2027, med hänsyn till valåret. I handlingen anges att detta ska ske senast i samband med årsrapport i februari 2027. För Framtidenkoncernen innebär det att dotterbolagen inarbetar affärsplanens inriktningar och uppdrag i sina verksamhetsplaner och fastställer dem senast i januari 2027. Detta för att Förvaltnings AB Framtidens styrelse i enlighet med ledningspolicyn ska kunna tillstyrka dotterbolagens verksamhetsplaner, efter att varje dotterbolagsstyrelse har beslutat om sin plan. Enligt stadens tidplan för 2027 behöver tillstyrkan ske senast i samband med beslutet om årsrapporten för 2026.

Följdändringar i koncerngemensamma styrande dokument, i enlighet med vd:s bemyndigande, kommer att återrapporteras till styrelsen genom att handlingar publiceras och notifieras i Netpublicator.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Bolagets bedömning är att de satsningar som affärsplanen innehåller är affärsmässigt motiverade för att nå de mål som har satts upp av ägaren. Koncernen investerar för att bibehålla/öka marknadsvärden i befintligt bestånd, bygger nytt för synergier med befintligt bestånd och befintlig förvaltning, arbetar aktivt med att nå låga produktionskostnader och låga hyresnivåer för att bygga affärsmässiga projekt som är attraktiva för göteborgarna samt minskar upplevd otrygghet genom riktade satsningar i både utvecklingsområden och andra delar av beståndet.

Moderbolagets har i budget för 2027 beredskap för att kunna realisera inriktningar och uppdrag i genomförandeplanen.

Bedömning ur ekologisk dimension

Affärsplanen innehåller ett särskilt målområde för miljö och klimat. De områden där koncernens verksamhet har störst miljö- och klimatpåverkan är giftfritt, klimatneutralt samt ekosystemtjänster och biologisk mångfald. Inom dessa områden gör våra insatser störst skillnad och de är därför prioriterade i koncernens arbete för 2027. Vi är också fortsatt samordningsansvariga för strategin hållbart byggande i Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram och går i den rollen före och driver på branschen inom flera områden.

Bedömning ur social dimension

De fortsatta strategiska prioriteringar och satsningar som affärsplanen innehåller avseende koncernens utvecklingsområden bedöms ha avgörande betydelse för om staden ska lyckas nå ambitionen om att inte ha några särskilt utsatta områden 2030 och utsatta områden 2035.

För mandatperioden 2027-2030 har Framtiden fortsatt i uppdrag att leda stadens arbete med att inget område i Göteborg ska vara utsatt och samtliga andra nämnder och styrelser i staden har fått i uppdrag att understödja och bidra till vårt arbete. Genom superförvaltningsinsatser för stärkt trygghet, sociala insatser för jämlika livsvillkor och framtidstro, stärkt attraktivitet och goda livsmiljöer genom underhåll och nyproduktion och arbete med att stärka grannskap bidrar vi till en bättre bostadssocial situation och en mindre segregerad stad. Satsningen bedöms också bidra till en tydlig samhällsnytta som stärker stadens utveckling i stort.

Samverkan

Affärsplanen samverkades i koncernfackliga rådet 2026-11-24.

Skickas till

Samtliga dotterbolag i Framtidenkoncernen

Bilagor

Framtidenkoncernens affärsplan 2027, inkl. bilagor

Bedömning av principiell beskaffenhet

I enlighet med *Göteborgs Stadshus AB:s anvisning för ärendeberedning inom koncernen* utgör Förvaltnings AB Framtidens ägardirektiv utgångspunkt för styrelsens bedömning av huruvida ett beslut är att betrakta som principiellt eller av större vikt. I anvisningen anges att ett ärende alltid ska, lämpligen under egen rubrik i beslutsunderlaget, innehålla en bedömning av ärendets principiella beskaffenhet med motiv till bedömningen. I nedanstående tabell framgår bolagets bedömning av föreliggande ärende.

Exempel på frågor där kommunfullmäktiges ställningstagande ska inhämtas (ej uttömmande) som de anges i Förvaltnings AB Framtidens ägardirektiv:	**Bolagets bedömning av om föreliggande ärende berör frågan (Ja/nej).**
Ändring av aktiekapitalet.	Nej
Beslut om kapitaltillskott till bolag, som inte i särskild ordning delegerats till kommunstyrelsen, Stadshus AB eller till bolaget.	Nej
Fusion eller likvidering av bolag.	Nej
Förvärv, bildande eller avyttring av bolag, med undantag av sådana bolag som enbart har till syfte att paketera fastigheter inför ett förvärv eller en avyttring.	Nej
Förvärv eller avyttring av aktier eller andelar i delägda bolag, om kommunfullmäktiges godkännande är befogat med hänsyn till andelsförhållandena, verksamhetens art eller omständigheter i övrigt.	Nej
Bildandet av stiftelse.	Nej
Förvärv eller försäljning av fastighet av sådan omfattning att det påverkar bolagets långsiktiga ekonomi, oavsett om säljare/köpare är annat bolag i staden eller inte.	Nej
Strategiska investeringar som innebär ny inriktning för bolaget eller start av verksamhet inom nytt affärs- eller verksamhetsområde.	Nej
Beslut som väsentligt påverkar bolagets, koncernens eller stadens ekonomi eller medför annan risk (t.ex. större investeringar eller avyttringar av tillgångar).	Nej

Bolagets bedömning

Framtidenkoncernens affärsplan 2027 bedöms omhänderta de mål, inriktningar och uppdrag i kommunfullmäktiges budget samt styrelsens genomförandeplan för 2027 som riktats till bolaget. Genomförandet av planens innehåll bedöms leda till en högre måluppfyllelse såväl för Göteborgs Stad som för Framtidenkoncernen.

Datum

Underskrift	Namnförtydligande
…….	Terje Johansson VD och koncernchef
…….	Anna Staxäng kvalitetschef

Framtiden®

Framtidenkoncernens affärsplan

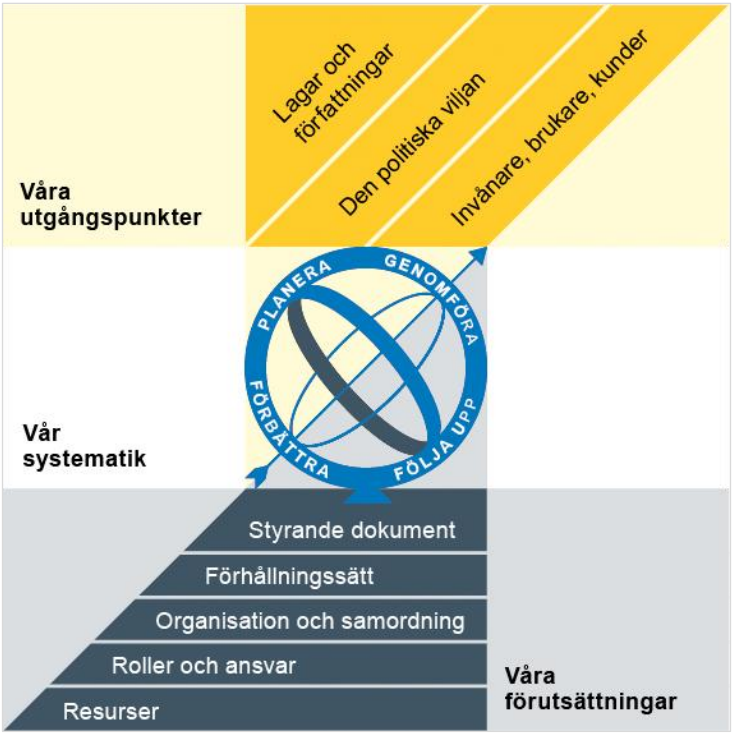
2027

Planerande styrande dokument

Vision
Program
► **Plan**

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.

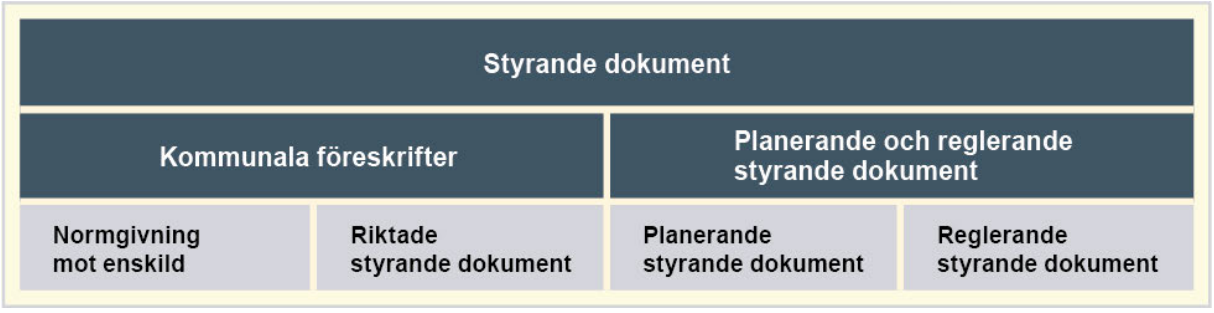


Om Göteborgs Stads styrande dokument

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.



Dokumentnamn: Framtidenkoncernens affärsplan			
Beslutad av: Förvaltnings AB Framtidens styrelse	Gäller för: Förvaltnings AB Framtiden och samtliga dotterbolag i koncernen	Diarienummer: 2026-00493	Datum och paragraf för beslutet: 2026-11-26, §6
Dokumentsort: Plan	Giltighetstid: Tills vidare	Senast reviderad: 2026-11-26	Dokumentansvarig: VD

Innehåll

INLEDNING 3
Syftet med denna plan 3
Vem omfattas av planen 3
Giltighetstid 3
Bakgrund 3
Koppling till andra styrande dokument 3
Uppföljning av denna plan 3
AFFÄRSPLANEN 4
Framtidenkoncernen 4
Affärsmodell 4
2027 års affärsplan 5
Våra målområden 6
Kommunfullmäktiges budget 2027 6
Förvaltnings AB Framtidens styrelses genomförandeplan för budget 2027 8
Uppdrag i genomförandeplan 2027 8
Omhändertagande av genomförandeplan 2027 8
NYPRODUKTION 10
UNDERHÅLL & RENOVERING 12
UTVECKLINGSOMRÅDEN 14
MILJÖ & KLIMAT 16
FÖRVALTNING & HYRESGÄSTER 18
EKONOMI 20

Bilaga 1*: Genomförandeplan för budget för styrelsen Förvaltnings AB Framtiden*

Bilaga 2*: Omvärldsanalys – tillväxtvillkor och bostadsmarknaden i Göteborg*

Inledning

Syftet med denna plan

Affärsplanens funktion är att ange koncernens långsiktiga mål och fokus men också att omhänderta mer kortsiktiga uppdrag från kommunfullmäktige. Affärsplanen är i huvudsak förändringsinriktad och innehåller det vi ser särskilt behöver utvecklas och förändras i koncernen. Affärsplanen består av sex målområden som utgår från det uppdrag som vi har fått av vår ägare.

Vem omfattas av planen

Denna plan gäller för Förvaltnings AB Framtiden och samtliga dotterbolag i koncernen.

Giltighetstid

Denna plan gäller för verksamhetsåret 2027.

Bakgrund

I enlighet med Göteborgs Stads riktlinjer för styrning, uppföljning och kontroll ska styrelsen årligen upprätta en affärsplan. Arbetet ska inledas snarast efter det att kommunfullmäktige har beslutat om budget för nästkommande år. I kommunfullmäktiges budget 2024 infördes genomförandeplaner. Genomförandeplan för budget är ett politiskt styrdokument som ska tas fram och beslutas innan beslut om budget/affärsplan.

Koppling till andra styrande dokument

Affärsplanen har tagits fram i huvudsak med utgångspunkt från kommunfullmäktiges budgetbeslut, styrelsens genomförandeplan och ägardirektiv.

Under respektive målområde listas centrala koncerngemensamma styrande dokument för området. I dokumenten ges en mer utförlig beskrivning av till exempel strategier och inriktningar som koncernen har beslutat om, än vad som återges i affärsplanen. De kan därför med fördel läsas tillsammans med affärsplanen.

Uppföljning av denna plan

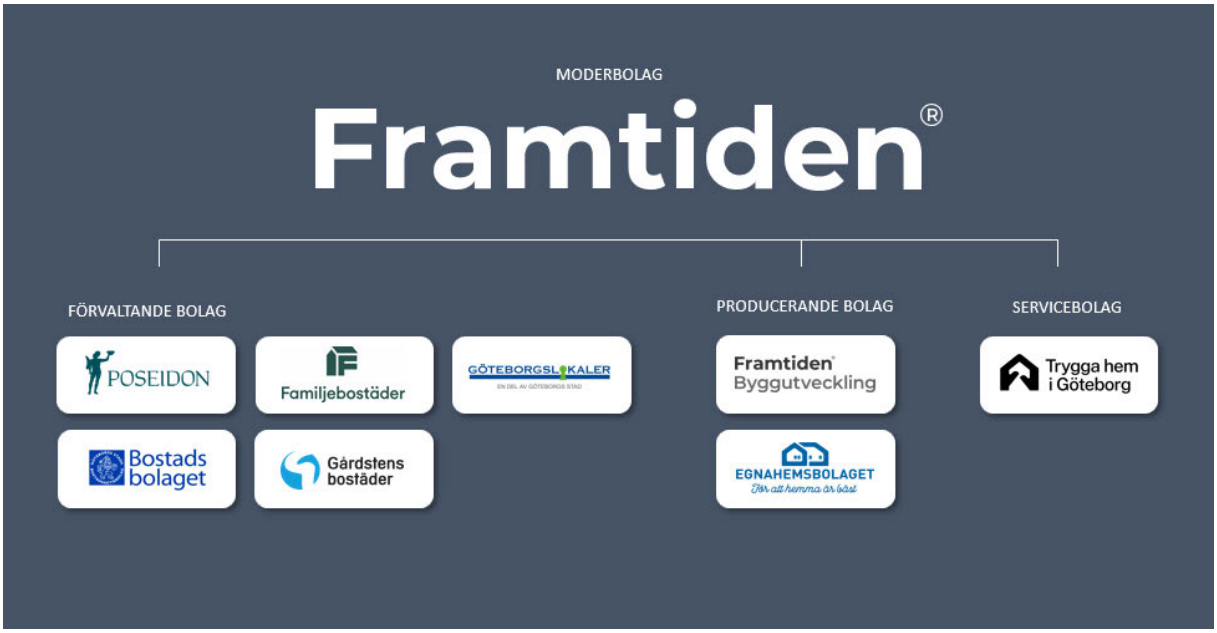
Affärsplanen följs upp i samband med delårsrapport per mars och augusti, i samband med årsrapporten samt i årsredovisningen. Uppföljning av den koncerngemensamma affärsplanen sker också genom fördjupade uppföljningar av exempelvis koncernens styrande dokument.

Affärsplanen

Framtidenkoncernen

Framtidenkoncernen är Sveriges största allmännytta och bostadskoncern. Tillsammans äger, förvaltar och ansvarar vi för cirka 77 000 bostäder och har cirka 1 350 anställda. Koncernen består av åtta dotterbolag. Våra bostadsförvaltande bolag är Bostads AB Poseidon, Göteborgs Stads Bostads AB, Familjebostäder i Göteborg AB samt Gårdstensbostäder AB. I vår koncern ingår också Förvaltnings AB GöteborgsLokaler, Göteborgs Egnahem AB, Framtiden Byggutveckling AB och Trygga Hem i Göteborg AB. GöteborgsLokaler äger och förvaltar kommersiella lokaler. En stor del av lokalerna är koncentrerade kring bolagets 21 lokala torg och handelsplatser. Framtiden Byggutveckling ansvarar för att initiera och utveckla koncernens bostäder och för att producera koncernens hyresrätter. Egnahemsbolaget bygger bostadsrätter och småhus. Trygga Hem arbetar för en trygg och god boendemiljö för koncernens alla hyresgäster. Här ingår förebyggande åtgärder, fastighetsjour, utryckningar vid behov samt arbete mot oriktiga hyresförhållanden.

Förvaltnings AB Framtiden ägs i sin helhet av Göteborgs Stadshus AB som i sin tur är helägt av Göteborgs Stad. Ägaren styr genom kommunfullmäktiges antagna ägardirektiv, bolagsordning, Göteborgs Stads budget och övriga styrande dokument för Göteborgs Stad.



Affärsmodell

Framtidenkoncernen omfattar bostäder, lokaler, mobilitetsanläggningar, grönytor, torg, fastighetsnät och markinnehav. Verksamheten bedrivs genom löpande förvaltning inklusive trygghetsskapande åtgärder, underhåll och renovering samt nyproduktion och finansieras genom koncernens egna intäkter samt till viss del lån (nyproduktion).

Framtiden är en kommunal bostadskoncern och lyder under den så kallade *Allbolagen*, som trädde i kraft 2011. Enligt lagen ska koncernen i allmännyttigt syfte förvalta fastigheter i vilka bostadslägenheter upplåts med hyresrätt, främja bostadsförsörjningen i ägarkommunen och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget. I det allmännyttiga syftet ingår ett samhällsansvar. Verksamheten ska samtidigt bedrivas enligt affärsmässiga principer.

För att driva verksamheten affärsmässigt och nå koncernens mål behöver verksamhetens delar dra åt samma håll. Genom att kombinera insatser inom olika verksamhetsgrenar kan vi uppnå såväl affärsnytta som boendenytta och samhällsnytta, samtidigt som vi bidrar till samtliga tre hållbarhetsdimensioner.

Koncernens verksamhet kräver prioritering mellan olika delar och mål. En hög nyproduktionstakt påverkar utrymmet för underhåll och renovering och vice versa. Detsamma gäller för kostnader för den löpande förvaltningen. Ramen för koncernens totala utrymme sätts av våra intäkter, där intäkter från bostadshyror utgör merparten, och våra finansiella mål.

Jämfört med en mer traditionell fastighetskoncern har Framtiden även i uppdrag att bidra till samhällsnytta. Det mest självklara är att vi minskar bostadsbristen i Göteborg. Men vi har också uppdraget att leda stadens arbete med att Göteborg inte ska ha några utsatta områden och att minimera klimat- och miljöpåverkan i Göteborg som helhet. De samhällsnyttiga uppdragen är affärsmässigt motiverade för koncernen då de bland annat stärker våra fastighetsvärden över tid. De driver också affärsutveckling av koncernens arbete inom de flesta verksamhetsdelar och är därmed viktiga för koncernens långsiktiga ställning. De samhällsnyttiga uppdragen måste genomföras på ett sådant sätt att de ryms inom lagstiftningens *(Allbolagen)* ram.

Detta åstadkommer vi exempelvis genom att arbeta med områdesutveckling. Arbetssättet innebär att vi tar ett helhetsgrepp i utvecklingsarbetet kring ett geografiskt avgränsat område. Områdesutveckling innebär att vi etablerar ett arbetssätt där bolagens investeringar och insatser, på kort och lång sikt, samordnas i syfte att kraftsamla kring en geografi och få våra insatser att bättre stötta varandra.

2027 års affärsplan

Vi är en finansiellt stabil koncern med kraft och förmåga att genomföra och åstadkomma en förflyttning inom alla våra målområden samtidigt. Men vi behöver, för att kunna nå våra mål, prioritera insatser där vi uppnår både affärsnytta, boendenytta och samhällsnytta samt de tre hållbarhetsdimensionerna. Det kräver en tydligare övergripande strategisk prioritering av åtgärder och en större samordning mellan målområdena.

Det bör understrykas att samtliga åtgärder i affärsplanen, och nämnda styrande dokument, måste rymmas inom begreppet affärsmässiga principer som regleras i *Allbolagen* (Lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag). Det kan exempelvis innebära att kostnadsökningar behöver mötas av intäktsökningar för att nå lönsamhet eller att en eller flera åtgärder inte kan genomföras. Även om det ligger i linje med koncernens målsättningar och styrande dokument.

Affärsplanens funktion är att ange koncernens långsiktiga mål och fokus men också att omhänderta mer kortsiktiga uppdrag från kommunfullmäktige. Affärsplanen omfattar ett år i taget och beslutas årligen av styrelsen. Ambitionen är att affärsplanen följer mandatperioderna och att mål och inriktningar i så stor utsträckning som möjligt håller minst över hela mandatperioden.

Affärsplanen är gemensam för hela Framtidenkoncernen och beskriver vad vi vill uppnå under perioden. Affärsplanen är i huvudsak förändringsinriktad och innehåller det som särskilt behöver utvecklas och förändras i koncernen.

Under 2027 kommer vi särskilt arbeta med att utveckla och införa AI-lösningar och digitalisering i vår verksamhet för att exempelvis förenkla administrativa uppgifter, ta tillvara på medarbetarnas kompetens och frigöra mer tid för verksamheternas kärnuppdrag.

I samband med beredning av affärsplanen görs en omvärldsanalys, som biläggs affärsplanen (bilaga 2).

Våra målområden

Affärsplanen består av sex målområden som utgår från det uppdrag vi har fått i vårt ägardirektiv.



Målen i affärsplanen är fleråriga och nås i ett längre tidsperspektiv. I texten under respektive målområde beskrivs i korthet de strategiska vägval och den inriktning som vi bedömer vara viktigast för att nå måluppfyllelse på målen. I affärsplanen återges detta kortfattat. I flera fall hänvisas till styrande dokument som beskriver strategier och inriktningar mer i detalj. Mätetalen är de indikatorer som vi främst kommer att följa på koncernnivå för att se om vi rör oss mot målen.

För 2027 anges också de inriktningar och uppdrag i styrelsens genomförandeplan 2027 där ett eller flera bolag i koncernen getts ett särskilt uppdrag för genomförandet. Nya uppdrag kan komma att ges till dotterbolagen under året.

Varje dotterbolag i koncernen ska bryta ner de gemensamma målen och strategierna till konkreta aktiviteter i sina verksamhetsplaner. Planerna ska efter beslut i respektive dotterbolags styrelse expedieras till moderbolaget och tillstyrkas av koncernstyrelsen.

Kommunfullmäktiges budget 2027

Kommunfullmäktiges budget är det övergripande och överordnade styrdokumentet för nämnder och bolagsstyrelser i Göteborgs Stad. Budgeten är förändringsinriktad och beskriver huvuddragen i vad som ska ändras i verksamheterna.

Kommunfullmäktiges budget för 2027 innehåller mål, uppdrag och inriktningar som direkt eller indirekt berör Framtidenkoncernen. Budgeten för 2027 innehåller sju övergripande mål som styr den politiska inriktningen av staden. Målen gäller för hela mandatperioden och för alla nämnder och bolagsstyrelser i staden. För respektive målområde i koncernens affärsplan tydliggörs vilka av kommunfullmäktiges sju övergripande mål den strategiska inriktningen i huvudsak bidrar till att nå.

För att förenkla kopplingen har varje mål getts en siffra.

1. Göteborg ska vara en jämlik och trygg stad där alla invånare ges inflytande och möjlighet till delaktighet.
2. Göteborgs Stad ska bryta segregationen.
3. Göteborg ska klara kompetensförsörjningen.
4. Göteborg ska byggas ihop till en grön och levande stad utan bostadsbrist.
5. Göteborg ska vara ledande i klimatomställningen och ha en hög biologisk mångfald.
6. Göteborgs Stad ska ha en välfärd som möter göteborgarnas behov.
7. Göteborgs Stad ska ge sina anställda en bra arbetsmiljö och goda arbetsvillkor.

För varje avsnitt i budgeten anges ansvariga nämnder och bolag. Framtiden anges som ansvariga för avsnittet *Bostäder och lokaler* tillsammans med stadsfastighetsnämnden, idrotts- och föreningsnämnden och Higab AB. Under avsnittet *Ledning, styrning och mål* anges också att alla stadens bolagsstyrelser ska se över sina kostnader inom administration, lednings- och styrningsarbete samt marknadsföring.

Uppdrag riktade till Framtiden i kommunfullmäktiges budget 2027

Framtiden har tilldelats ett antal uppdrag i budgeten. Uppdragen ska börja genomföras under året och fortsätter att gälla till dess att de ha genomförts och avslutats genom politiskt beslut.

- **AB Framtiden** och exploateringsnämnden får i uppdrag att prioritera fler hyresrätter med minst fyra rum och kök
- **AB Framtiden** och kretslopp- och vattennämnden får i uppdrag att genomföra åtgärder som förenklar för hyresgäster och verksamheter att minska mängden avfall och öka återvinning.
- Exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, stadsmiljönämnden, stadsfastighetsnämnden, kretslopp och vattennämnden, miljö- och klimatnämnden, idrott- och föreningsnämnden, Göteborg energi AB, **Förvaltnings AB Framtiden**, Göteborgs hamn AB, Älvstranden utveckling AB får i uppdrag att säkerställa hållbar hantering av både rena och förorenade massor, för en högre grad av återanvändning och återvinning. Arbetet ska ske inom ramen för det pågående stadenövergripande projektet för masshantering där exploateringsnämnden är sammankallande.
- Stadsmiljönämnden får i uppdrag att i samverkan med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och **AB Framtiden** plantera minst 7 000 träd i bebyggd miljö fram till år 2030.
- Stadsmiljönämnden, stadsfastighetsnämnden, **AB Framtiden**, Higab och Göteborgs Stads Parkering AB får i uppdrag att påbörja utbyggnaden av kommunal kamerabevakning på otrygga platser, vid hållplatser och längs särskilt otrygga stråk. Uppdraget ska genomföras i samverkan med Socialnämnden Centrum och Polismyndigheten

- Stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden får i uppdrag att, i samverkan med **AB Framtiden** och andra relevanta parter, säkerställa att det planeras och byggs 400 radhus med ett maxpris om ungefär 4 miljoner kronor under mandatperioden samt att öka andelen småhus och radhus med hyresrätt som upplåtelseform. Dessa ska byggas som kompletterande småhusbebyggelse nära utbyggd kollektivtrafik.

Utöver ovanstående uppdrag som adresserats till Framtiden har nedanstående uppdrag som berör Framtidenkoncernen riktats till alla andra nämnder och styrelser i staden.

- Alla nämnder och bolagsstyrelser får i uppdrag att öka insatserna för att inte ha några särskilt utsatta områden 2030 och inga utsatta områden 2035, särskilt genom att understödja och bidra till Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden 2020–2030.

Förvaltnings AB Framtidens styrelses genomförandeplan för budget 2027

Styrelsens genomförandeplan för budget 2027 (bilaga 1) utgår från kommunfullmäktiges budget. Planen beskriver hur bolaget ska arbeta för att bidra till kommunfullmäktiges mål, den kompletterar och förtydligar inriktningarna i Göteborgs Stads budget samt innehåller de uppdrag som riktats till Framtiden i kommunfullmäktiges budget och från styrelsen själv.

Uppdrag i genomförandeplan 2027

Nya uppdrag 2027:

- AB Framtiden får i uppdrag att återställa tidigare justerade parkeringspriser på allmännyttiga parkeringsplatser i Göteborgs av Framtiden definierade utvecklingsområden.
- AB Framtiden får i uppdrag att utreda hur Gårdstensmodellen kan implementeras i ytterligare ett utvecklingsområde
- AB Framtiden får i uppdrag att undersöka om koncernens internkö kan ta hänsyn till behoven hos vårdnadshavare som separerar
- AB Framtiden får i uppdrag att undersöka möjligheterna att införa en form av ungdomslägenheter för unga som inte studerar på universitet, inom ramen för ordinarie uthyrning eller genom särskilda lösningar.
- AB Framtiden får i uppdrag att utreda delad upphandling inom byggentreprenad i syftet är att sänka hyressättningen vid ny- och ombyggnation.
- AB Framtiden får i uppdrag att förstärka insatserna för att genomföra underhållsstrategin. Hela koncernen ska engageras i arbetet med underhållsstrategin.

Omhändertagande av genomförandeplan 2027

Under 2026 etablerades en temporär koncerngemensam funktion på moderbolaget för att leverera på genomförandeplanens omfattande innehåll. I huvudsak har resurser använts till att leda hela stadens arbete mot utsatta områden, ett uppdrag som kvarstår i genomförandeplan 2027. Moderbolaget har beredskap för ökade resurser för att leverera på genomförandeplanen även i affärsplanen för 2027. Arbetet bedrivs genom ett antal projekt och åtgärder som spänner över både

strategiska och operativa frågor. Projekten kan exempelvis handla om att fortsatt leda hela stadens arbete mot utsatta områden, genomföra efterfrågade utredningar och undersökningar eller till att förstärka insatser till att genomföra underhållsstrategin.
Vissa delar genomförs på moderbolagsnivå vissa på dotterbolagsnivå och andra delar i nära samverkan mellan moderbolaget och dotterbolagens organisationer, där kunskapen om fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling tillvaratas, liksom förståelsen för hyresgästers behov och medarbetares vardag.

NYPRODUKTION

Bidrar till KF mål nr. 2 och 4

Mål

- Vi ska på ett affärsmässigt sätt hålla en hög och jämn takt i bostadsproduktionen över tid och bidra till områdesutveckling och minskad bostadsbrist i hela staden.

Färdigställande av nya bostäder är högt prioriterat utifrån behov av fler bostäder, områdesutveckling och koncernens finansiella tillväxt. *Göteborgs utvidgade innerstad*, *värdeskapande stadsutveckling* och 15-minutersstaden är grundläggande inriktningar för vår nyproduktion. Vi arbetar aktivt med att kunna hålla låga hyror generellt för att bygga affärsmässiga projekt som är attraktiva för göteborgarna. Hyresrätter ska byggas med lägre snitthyra än jämförbar standard hos privata fastighetsägare. För att åstadkomma detta ska vi fortsätta utveckla konceptet Framtidshusen avseende kostnadseffektivitet i produktionsledet. Vi ska prioritera hyresrätter i centrala eller halvcentrala lägen och bara undantagsvis i utvecklingsområden. Vi ska bidra aktivt till kommunfullmäktiges uppdrag om att bygga radhus för max 4 miljoner kronor och erbjuda fler småhus med hyresrätt som upplåtelseform, särskilt där det bedöms kunna öka efterfrågan. Våra nyproduktionsprojekt bedöms utifrån följande parametrar:

- Lönsamhet
- Produktionskostnad
- Hyresnivå
- Områdesutveckling
- En blandad stad
- Utvecklingsområden
- Gestaltning och kvalitet

Möjligheten till nyproduktion påverkas också i hög grad av tillgång till byggrätter, framdrift av program och detaljplaner, konjunkturläge samt koncernens finansiella utrymme. För att öka förutsättningarna för en högre produktionstakt över tid behöver bolaget arbeta aktivt med att erhålla fler lagakraftvunna planer, eftersöka markanvisningar och att förvärva byggrätter över hela staden. Det svaga konjunkturläget och förändrade befolkningsprognoser för staden bedöms påverka förutsättningarna för nyproduktion under flera år framåt. Koncernen har finansiell beredskap för en produktion om cirka 650 hyresrätter per år. Blir produktionen högre behöver nya finansiella beslut fattas. Under kommande år är koncernens främsta prioritet att ta hand om befintliga bostäder och lokaler.

Styrande dokument	Mätetal	Uppdrag från genomförandeplan 2027
•Framtidenkoncernens strategi för investeringar i nyproduktion 2020-2030 •Framtidenkoncernens riktlinje för projekt och investeringar •Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden 2020-2030- inriktning 2025-2030 •Framtidenkoncernens plan för solenergi 2023-2030 •Framtidenkoncernens plan för energieffektivisering 2024-2030 •Framtidenkoncernens strategi för minskad klimatpåverkan i byggprojekt 2025-2030	•Antal färdigställda bostäder •Antal byggrätter •Snitthyra kr/kvm färdigställda projekt	•FBU ges i uppdrag att under året prioritera så att fler stora hyresrätter, definierat som minst 4 rum och kök, märks i framtida projekt. •FBU/EHAB ges i uppdrag att bidra aktivt till kommunfullmäktiges uppdrag att bygga radhus för max 4 miljoner samt öka andelen småhus och radhus med hyresrätt. •FAB ges i uppdrag att verka för fler markförvärv och förvärv av byggrätter för att öka förutsättningar att kunna leverera hyresrätter i centrala eller halvcentrala delar och bara undantagsvis i utvecklingsområden. •FAB ges i uppdrag att arbeta för återinförda investeringsstöd och upplysa om hur annorlunda hyressättningen hade sett ut med mer statligt engagemang i bostadsfrågan. •FAB ges i uppdrag att utreda delad upphandling inom byggentreprenad i syftet att sänka hyressättningen vid ny- och ombyggnation.

UNDERHÅLL & RENOVERING

Bidrar till KF mål nr. 1

Mål

- Vi ska underhålla och renovera affärsmässigt så att våra hyresgäster har ett bra boende, våra områden utvecklas ekologiskt och socialt hållbart.

Genom renovering och underhåll värdesäkrar vi våra fastigheter och bidrar till nöjda hyresgäster. Underhåll och renovering är också ett kraftfullt verktyg för områdesutveckling och prioriteras för att lyfta våra utvecklingsområden och där så är lämpligt underlätta för nyproduktion.

Koncernens underhållsstrategi är styrande för hur vi underhåller och renoverar våra fastigheter. I första hand ska befintliga bostäder och lokaler underhållas och renoveras. Infasning av nya hyror ska aktivt användas som strategi, med längre tidsintervall i socioekonomiskt svaga områden och för befintliga hyresgäster. När tillvalsmodeller förekommer ska hyresgäster erbjudas val som medför ingen eller en begränsad hyreshöjning.

I samband med underhålls- och renoveringsprojekt ska innergårdar och gårdsmiljöer fyllas med till exempel fler träd, växter, blommor och småskalig odling.

Strategin innebär att avsättningen till underhåll under mandatperioden tillfälligt kan utökas till cirka 2,6 mdkr per år, i genomsnitt. Detta under en period då större planerade projekt genomförs samtidigt som arbetet med att ta hand om beståndet mer i den dagliga förvaltningen förstärks.

Inriktningen för koncernens underhåll är:

- Etablera en effektiv underhållsprocess
- Ökad kompetens inom fastighetsunderhåll
- Minskad negativ klimatpåverkan
- Ansvarsfullt underhåll
- En sysselsättningsmodell för enklare underhåll

Styrande dokument	Mätetal	Uppdrag från genomförandeplan 2027
•Framtidenkoncernens strategi för underhåll av fastigheter 2025-2035 •Framtidenkoncernens riktlinje för projekt och investeringar •Framtidenkoncernens plan för solenergi 2023-2030 •Framtidenkoncernens plan för energieffektivisering 2024-2030 •Framtidenkoncernens strategi för minskad klimatpåverkan i byggprojekt 2025-2030	•Underhåll och IBB, kr/kvm/år •Andel underhåll i relation till totalt underhåll och investering i befintligt bestånd •Avhjälpande kostnader kr/kvm/år •Andel lägenheter som åtgärdats med basnivå	•FAB ges i uppdrag att under 2027-2030 förstärka insatserna för att genomföra underhållstrategin. Hela koncernen ska engageras i arbetet med underhållsstrategin.

UTVECKLINGSOMRÅDEN

Bidrar till KF mål nr. 1, 2 och 6

Mål

- Vi ska leda stadens arbete med att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden 2030 och inga områden som utsatta år 2035.

Vårt högst prioriterade utvecklingsarbete är att leda stadens arbete med att inget område i Göteborg ska vara utsatt. I kommunfullmäktiges budget för 2027 har samtliga nämnder och styrelser i staden fått i uppdrag att öka insatserna och fortsatt understödja och bidra till vårt arbete.

Med fler kommunala aktörers hjälp i de utsatta områden ska Framtiden också vidta nya åtgärder i områden som angränsar till utsatta områden och bedöms befinna sig i risk för negativ utveckling.

Att vara drivande i områdesutvecklingen stärker koncernens långsiktiga affärsmässighet genom att minska väsentliga risker och öppna stora möjligheter. Arbetet genomförs inom koncernen och i samarbete med offentliga, privata och ideella aktörer i fyra delar som tillsammans stärker områdenas utveckling:

- Stärkt trygghet genom superförvaltning
- Jämlika livsvillkor och framtidstro genom sociala insatser
- Stärkt attraktivitet och goda livsmiljöer genom underhåll och nyproduktion
- Stärkta grannskap genom tillgång till samhället och tydliga förväntningar

Våra utvecklingsområden följer i huvudsak polisens definition av särskilt utsatta områden och är Bergsjön, Hammarkullen, Hjällbo och Lövgärdet. Utöver det ingår även framöver Biskopsgården samt Tynnered och området runt Frölunda Torg. I dessa områden fortgår insatser i enlighet med strategins intentioner fram till och med 2030.

Styrande dokument	Mätetal	Uppdrag från genomförandeplan 2027
• Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden 2020-2030 - inriktning 2025-2030	• Antal utsatta områden	• De bostadsförvaltande bolagen i samverkan med Trygga Hem ges i uppdrag att senast 31/3 återkomma med var och hur man avser att bygga ut kamerabevakning vid otrygga platser och längs otrygga stråk. • FAB ges i uppdrag att utreda hur Gårdstensmodellen kan implementeras i ytterligare ett utvecklingsområde. • FAB ges i uppdrag att fortsatt leda stadens arbete mot utsatta områden och tillsammans med alla berörda nämnder och styrelser öka insatserna för att nå kommunfullmäktiges mål. • BB, Pos och FB ges i uppdrag att senast 31/3 återkomma med berörda områden och vilka 2-3 superförvaltningsinsatser man avser att genomföra i områden som angränsar till utsatta områden med risk för negativ utveckling. • BB, FB och Pos får i uppdrag att senast för avisering av mars månad återställa parkeringspriserna i samtliga utvecklingsområden till den nivå som gällde före justeringarna. Priserna ska gälla från den 1/1.

MILJÖ & KLIMAT

Bidrar till KF mål nr. 4 och 5

Mål

- Vi ska vara ledande i att utveckla och implementera arbetssätt och teknik som på ett affärsmässigt sätt bidrar till minimerad klimat- och miljöpåverkan och stärker områdesutvecklingen.

De områden där vi har störst miljö- och klimatpåverkan är *giftfritt*, *klimatneutralt* samt *ekosystemtjänster och biologisk mångfald*. Inom dessa områden gör våra insatser störst skillnad och de är därför prioriterade i koncernens arbete. Vi är också samordningsansvariga för strategin hållbart byggande i Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram och går i den rollen före och driver på branschen inom flera områden.

Inriktningen i vårt miljö- och klimatarbete är att:

- Inga skadliga ämnen får förekomma i material och produkter som används i våra fastigheter
- Öka den biologisk mångfalden och i högre grad nyttja ekosystemtjänster på våra fastigheter
- Skapa förutsättningar för hyresgäster att leva hållbart
- Minska klimatpåverkan från våra underhålls- och nyproduktionsprojekt bland annat genom att nyttja befintliga resurser
- Elektrifiera arbetsmaskiner och transporter
- Minska energianvändningen och använda alla väl lämpade takytor till solelproduktion

Styrande dokument	Mätetal	Uppdrag från genomförandeplan 2027
•Framtidenkoncernens plan för solenergi 2023-2030 •Framtidenkoncernens plan för energieffektivisering 2024-2030 •Framtidenkoncernens strategi för minskad klimatpåverkan i byggprojekt 2025-2030	•Total energi (kWh/kvm) •Installerad effekt solceller (kWp) •Minskad klimatpåverkan i underhålls- och nyproduktionsprojekt (procent)	•FBU ges i uppdrag att säkerställa hållbar hantering av både rena och förorenade massor, för en högre grad av återanvändning och återvinning. •De bostadsförvaltande bolagen ges i uppdrag att genomföra åtgärder som minskar mängden avfall och förenklar för bostads- och lokalhyresgäster att återvinna och återbruka mer. •FAB ges i uppdrag att vid nyproduktion och större ombyggnation , i samverkan med ansvariga förvaltningar, bidra till att det planteras 7 000 träd i bebyggd miljö till 2030.

FÖRVALTNING & HYRESGÄSTER

Bidrar till KF mål nr. 1, 2, 3, 6 och 7

Mål

- Vi ska ha en effektiv förvaltning som genom ständiga förbättringar och affärsutveckling stärker våra områden och bidrar till nöjda hyresgäster.

Våra hyresgäster och våra medarbetare är viktiga resurser och en förutsättning för effektiv förvaltning och för en långsiktigt säkerställd ekonomi. All löpande förvaltning och underhåll finansieras av hyresintäkter. Ett attraktivt kunderbjudande och nöjda hyresgäster är därför väsentligt för att motverka risken för vakanser och säkra stabila intäkter. En ambition är att inom ramen för en stabil ekonomi kunna hålla relativt låga hyror. Framtiden har också i uppdrag att bidra till en god bostadssocial situation i staden. Det innebär bland annat att bidra med bostäder för särskilda grupper som studenter, äldre personer och hushåll som av sociala eller medicinska skäl inte kan tillgodose sitt behov av bostad på egen hand.

Koncernen ska erbjuda goda arbetsvillkor, en bra arbetsmiljö som bidrar till att minska sjukskrivningar och trygga tillsvidareanställningar. Medarbetarnas inflytande över arbetet ska öka och de ska involveras i organisatoriskt förändringsarbete. Arbetet med att ta över fler funktioner i egen regi ska fortsätta. För att göra det ekonomiskt hållbart ska de ekonomiska förutsättningarna alltid utredas och affärsmässigheten prövas på kort och lång sikt. Vi behöver rusta våra medarbetare för utveckling och ständiga förbättringar. Förväntningar från ägare och hyresgäster ställer stora krav på organisationens förmåga till anpassning, innovation och utveckling av arbetssätt. Koncernens medarbetare gör en särskild kraftsamling för att genomföra strategin för utvecklingsområden.

De förvaltande dotterbolagen ska bidra till stadens inriktning om att öka antalet uthyrningar av lokaler för ändamål såsom reparation, återbruk och andra liknande funktioner.

För att vässa vår förvaltning, öka kundnöjdheten och bidra till en god bostadssocial situation är vår inriktning att:

- Effektivisera och utveckla våra arbetssätt för att öka koncernens produktivitet och därmed lönsamhet
- Anpassa tillgänglighet och bemötande för ökad kundnöjdhet, trivsel och trygghet
- Ge hyresgästerna möjlighet att påverka sina boendekostnader och övriga boendeförhållanden
- Öka medarbetarnas kunskap, vilja, förmåga och förutsättningar för att kunna bidra i vardagen - bland annat genom *Allt vi kan.*
- Genomföra bostadsområdesspecifika insatser för ökad trygghet, trivsel och sammanhållning

Styrande dokument	Mätetal	Uppdrag från genomförandeplan 2027
•Framtidenkoncernens policy och regler för uthyrning av bostäder •Framtidenkoncernens policy och riktlinjer för uthyrning av lokaler	•Resultat från hyresgästundersökningen: trygghet, serviceindex, produktindex och inflytandeindex •Resultat från medarbetarundersökningar •Uppföljning av bostäder för särskilda grupper som t. ex äldre, studenter och kommunala kontrakt • Antal avhysningar	•FAB ges i uppdrag att undersöka möjligheterna att införa en form av ungdomslägenheter för unga som inte studerar på universitet. •FAB ges i uppdrag att undersöka om koncernens internkö kan ta hänsyn till behoven hos vårdnadshavare som separerar. •De bostadsförvaltande bolagen ges i uppdrag att senast 31/3 återkomma med vilka bostadsområdesspecifika insatser och i vilka områden de ska genomföra under 2027 för att stärka sammanhållning och trivsel. •THAB ges i uppdrag att i nära samarbete med andra kommunala aktörer förstärka arbetet mot våld i hemmet och fortsätta det vräkningsförebyggande arbetet, särskilt riktat mot barnfamiljer.

EKONOMI

Skapar förutsättningar för att nå samtliga KF mål

Mål

• Vi ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande.

För att nå koncernens beslutade mål avseende nyproduktion, underhåll och investering i befintligt bestånd och satsningar i utvecklingsområden måste flera aktiviteter vidtas för att uppnå en långsiktigt hållbar självfinansieringsgrad, belåningsgrad och soliditet. Detta är en finansiell utmaning som ställer krav på både långsiktighet och affärsmässighet. För att bibehålla långsiktigt god soliditet och låg belåningsgrad och för att frigöra kapital för nyproduktion, satsningar i utvecklingsområden och underhåll och investeringar i befintligt bestånd behöver flertalet parametrar balanseras. Hög soliditet och låg belåningsgrad ger en stark finansiell ställning samt handlingsutrymme och flexibilitet för fortsatta investeringar. Ekonomiskt utrymme måste skapas genom att frigöra resurser, renovera varsamt och effektivisera den egna organisationen. För att ha en strategiskt god finansiell position om tio år är det av stor vikt att koncernen balanserar och prioriterar befintliga resurser och använder olika strategier för att öka lönsamheten, vilket är det som idag begränsar koncernen. Exempel på aktiviteter är:

- Optimera koncernens intäkter
- Effektiviseringsåtgärder
- Produktivitetsinitiativ
- Besparingsaktiviteter
- Lägre nyproduktionskostnader

Våra långsiktiga mål är:

- Genomsnittlig justerad soliditet om lägst 50 procent
- Belåningsgrad på koncernen om max 30 procent

Utrymme finns att temporärt avvika från de långsiktiga målen för att kortsiktigt hantera eventuella förändringar i omvärlden, såsom exempelvis förändrade fastighetsvärden, räntenivåer och påverkan på efterfrågan av bostäder. Koncernens operativa kassaflöde budgeteras att uppgå till [redacted]

Styrande dokument	Mätetal	Fokus 2027
•Framtidenkoncernens finansiella strategi	•Operativt kassaflöde •Självfinansieringsgrad •Belåningsgrad •Justerad soliditet •Antal tillsvidareanställda •Kassaflödesmässig överskottsgrad •Driftsöverskottsmarginal	•Operativt kassaflöde •Ökad lönsamhet i investeringsprojekt •Ökat fokus på effektivitet och produktivitet för att öka lönsamhet och ekonomiskt utrymme •Fortsatt försiktighet med återbesättning av tjänster

Genomförandeplan för budget AB Framtiden 2027

Mål:

1. **Göteborg ska vara en jämlik och trygg stad där alla invånare ges inflytande och möjlighet till delaktighet.**

AB Framtiden ska fortsätta arbetet med boendeinflytande och lokala trygghetsåtgärder i bostadsområdena. Bolaget ska leda stadens arbete mot utsatta områden, som förstärks i år, och stärka samarbetet med alla nödvändiga parter, såväl kommunala som externa, för att bidra till ett tryggare och mer jämlikt Göteborg. Bolaget ska engagera hyresgäster i frågor som rör det egna bostadsområdet.

2. Segregationen i Göteborg ska brytas.

AB Framtiden arbetar kontinuerligt med att minska segregationen genom att leda, utöka och förstärka samarbetet med de övriga nämnderna inom staden via Superförvaltningen. AB Framtiden ska arbeta systematiskt och strukturellt för att minska de socioekonomiska skillnaderna mellan olika stadsdelar, exempelvis genom att den kommunala produktionen av hyresrätter ska prioriteras i centrala eller halvcentrala lägen och bara undantagsvis i utvecklingsområden. I de fall där nyproduktion av hyresrätter behövs för att genomföra torgstrategin kan det vara särskilt motiverat att göra sådana undantag.

3. Göteborg ska klara kompetensförsörjningen.

AB Framtiden ska arbeta för att öka nyproduktionen och säkerställa tillgången på de boendeformer som är efterfrågade av arbetsmarknaden och näringslivet. Försörjningen av bostäder till studenter är viktigt och ska öka i enlighet med kommunfullmäktiges målsättningar, både genom ombyggnation och nyproduktion, med ett särskilt fokus på att skapa större volymer studentbostäder i mindre centrala stadsdelar. Underhållsstrategin ska användas för att förstärka kompetensförsörjningen i fastighetsbranschen, exempelvis inom byggnadsvård. Bolaget ska arbeta aktivt för att förse staden med feriejobb för ungdomar. Bolagets handslag med näringslivet samordnas av Framtiden tillsammans med Business Region Göteborg och bidrar till såväl trygghet som det näringslivsstrategiska arbetet.

4. Göteborg ska byggas ihop till en grön och levande stad utan bostadsbrist.

AB Framtiden jobbar tillsammans med andra för att staden skall byggas ihop, under ledning av stadsbyggnadsnämnden och utifrån översiktsplanen. Göteborgs utvidgade innerstad, AB Framtidens värdeskapande stadsutveckling och 15-minutersstaden är grundläggande inriktningar för stadsutvecklingen under mandatperioden. Planering bör utformas så att träd och annan grönska blir ett naturligt inslag i stadsmiljön. Den traditionella arkitekturens gestaltningsprinciper ska vara den estetiska utgångspunkten för nyproduktionen i Göteborg under mandatperioden. AB Framtidens bostadsutveckling ska ta hänsyn till särarten i befintliga stadsdelar som byggdes innan miljonprogrammet. Den strukturella hemlösheten ska bekämpas.

5. Göteborg ska vara ledande i klimatomställningen och ha en hög biologisk mångfald.

AB Framtiden skall säkerställa fortsatt framdrift i arbetet med sänkt klimatpåverkan från nyproduktion i enlighet med stadens miljö- och klimatprogram och den antagna underhållsstrategin. AB Framtiden ska fortsätta sitt arbete med solceller samt utöka arbetet med återbruk. Både genom att göra det enklare för hyresgästerna att återbruka material och genom större användning av återbrukat material i produktion/renovering. Stadsnära odling ska främjas. Innergårdar och gårdsmiljöer inom bolagets bestånd ska ha växtlighet, blommor eller småskalig odling. Återbruk och återvinning ska underlättas för hyresgäster.

6. Göteborgs Stad ska ha en välfärd som möter göteborgarnas behov.

AB Framtiden ska, vid behov, underlätta för stadens förvaltningar när det finns ett behov av välfärdslokaler genom exempelvis förskolor i bottenplan på byggnader och planering för BmSS där behovet finns. Bolagets torgutveckling ska ta hänsyn till de kommunala förvaltningarnas behov av arbetsplatser. AB Framtiden ska bidra aktivt till äldres möjligheter att bo i en egen lägenhet genom att erbjuda betydligt fler trygghetsbostäder och fortsätta främja flyttlösningar. Särskilda bostadslösningar för ungdomar som inte studerar på universitetet ska undersökas.

7. Göteborgs Stad ska ge sina anställda en bra arbetsmiljö och goda arbetsvillkor

Göteborgs Stad ska erbjuda hälsofrämjande arbetsplatser som bidrar till att minska sjukskrivningarna. AB Framtiden och dess dotterbolag ska ha goda arbetsvillkor, en bra arbetsmiljö och trygga tillsvidareanställningar. Personalens inflytande över arbetet ska öka, och personalen skall involveras i organisatoriskt förändringsarbete. Arbetet med att ta över fler funktioner i egen regi ska fortsätta.

Inriktningar:

I Göteborg ska det finnas bostäder för alla, i livets olika skeden. En trygg och trivsam bostad är grunden för ett gott vardagsliv. Förutom de inriktningar som anslås i kommunfullmäktiges budget ska AB Framtiden arbeta efter följande instruktioner.

AB Framtiden egen produktion ska kännetecknas av hög boendestandard och vacker gestaltning. Bolaget ska bygga följa översiktsplanens anvisningar om kvarters- och trädgårdsstad, i möjligaste mån undvika modernistisk stadsplanering och byggas med den traditionell arkitekturens gestaltningsprinciper. Bolaget ska ha höga ambitioner för nyproduktionen och säkerställa att det ökande antalet kommunala hyresrätter primärt, men inte uteslutande, byggs i centrala och halvcentrala lägen där köerna är långa. AB Framtiden ska bidra aktivt till kommunfullmäktiges uppdrag om att bygga radhus för max 4 miljoner kronor. Fler småhus ska erbjudas med hyresrätt som upplåtelseform, särskilt där det bedöms kunna öka efterfrågan. Under året ska fler stora hyresrätter, definierat som minst 4 rum och kök, märkas i framtida projekt. Markanvisningar ska eftersökas. Bolaget ska prioritera att färdigställa redan planerade projekt. Tillkommande bebyggelse ska vara stadsmässig, tillföra kvaliteter till bostadsområdet och bidra till att uppnå stadsutvecklingens övergripande syften.

Hyresgäster ska vara trygga i sina bostadsområden. Bolagets arbete har redan gett starka resultat enligt samtliga trygghetsundersökningar, med flera noterbara kliv: i Bergsjön har andelen som känner sig otrygga kvällstid minskat drastiskt. Arbetet ska fortsätta och bolaget, i samverkan med andra och vid behov, vidta nya åtgärder för att minimera hyresgästers otrygghet. Exempel på nya åtgärder kan vara belysningsinsatser, förtätning vid tomma hållplatser och snabbare uthyrning av tomma lokaler. Kamerabevakning ska byggas ut vid otrygga platser och längs otrygga stråk. Arbetet mot våld i

hemmet ska förstärkas, i tätt samarbete med andra kommunala aktörer.
Bolagets tre tyngsta strategier – underhållsstrategin, torgstrategin och strategin mot utsatta områden ska vara vägledande under 2027. Under året ska bolaget utreda hur Gårdstensmodellen kan implementeras i ytterligare ett utvecklingsområde. AB Framtiden ska fortsatt leda stadens arbete mot utsatta områden och, tillsammans med alla berörda nämnder och styrelser, öka insatserna för att nå kommunfullmäktiges mål. Nya åtgärder ska vidtas i områden som angränsar till utsatta områden och bedöms befinna sig i risk för negativ utveckling. Bolaget ska, i samverkan med andra, arbeta systematiskt och rättssäkert med att förhindra kriminella aktörer från att använda beståndet - i synnerhet koncernens lokaler. Med fler kommunala aktörers hjälp i de utsatta områdena kan bolaget också fokusera fler insatser på andra och mer centrala bostadsområden där allmännyttan har en hög andel av beståndet.

AB Framtiden har varit en självklar del av Göteborg under långt mer än ett sekel. Under 2027 ska bolaget ta ett större ansvar och en större roll i Göteborgssamhället. Bolaget ska utöka insatserna för att stötta lokalsamhällen, engagera sig i idrotts- och föreningslivet, bygga ut Lights on-konceptet till skolor även utanför utsatta områden och arbeta för att upplåta fler lokaler till kulturella aktörer. Kulturhistoriskt intressanta fastigheter bör, i samförstånd med hyresgäster, kunna visas upp för fler vid särskilda tillfällen. Tomter som väntar på nyproduktion ska fyllas med aktivitet. Det ska vara enkelt för göteborgare att följa Framtidens projekt, från planering till invigning. Koncernens torg, och torgens historia, ska uppmärksammas. Bostadsområdesspecifika aktiviteter ska genomföras för att stärka sammanhållningen och öka trivseln bland hyresgäster.

Både hyresgäster och besökare uppskattar grönska och blomster i bostadsområden. Under året ska AB Framtiden arbeta för att dekorera fler innergårdar och kvarter med växtlighet, blommor och småskalig odling. Vid nyproduktion och större ombyggnation ska bolaget, i samverkan med ansvariga kommunala nämnder, plantera fler träd för att uppnå målet om 7000 planterade träd i bebyggd miljö till 2030. Träden bör vara av flera olika arter. Bolaget ska engagera sig i frågorna om masshantering, minska mängden avfall och underlätta för såväl bostads- som lokalhyresgäster att återvinna mer.

AB Framtiden ska arbeta aktivt för att kunna hålla låga hyror generellt. Hyrorna i nyproduktion är höga. AB Framtiden har små möjligheter att påverka detta själva, men ska i alla förekommande forum arbeta för återinförda investeringsstöd och upplysa om hur annorlunda hyressättningen hade sett ut med mer statligt engagemang i bostadsfrågan samt genomföra en utredning om huruvida delade upphandlingar inom byggentreprenad kan sänka kostnader – och därmed sänka hyrorna i nyproduktion I väntan på förbättrade förutsättningar ska koncernens bostadssociala arbete, som är en grundläggande del av det allmännyttiga uppdraget, fortsätta. Under året ska både möjligheterna till boendelösningar för ungdomar som inte studerar på universitet och behoven hos vårdnadshavare som separerar undersökas. Inga ombildningar ska genomföras. Det vräkningsförebyggande arbetet, särskilt riktat mot barnfamiljer, ska fortsätta i samverkan med socialtjänsten och återrapporteras regelbundet till styrelsen.

Den senaste mandatperiodens justeringar av parkeringspriserna i koncernen har i flera fall varit nödvändiga, men i vissa områden har prissättningen inte harmoniserat med hushållens realinkomstutveckling. Koncernen ska därför återställa parkeringspriserna i samtliga utvecklingsområden till den nivå som gällde före justeringarna.

Samarbetet med Hyresgästföreningen ska värnas i hela koncernen. Boendeinflytandefrågor ska stå högt på dagordningen och följas upp löpande i både bolagets ledning och i styrelsen.

Tidigare uppdrag som ännu ej slutförts fortsätter gälla till dess att styrelsen eller, i förekommande fall, kommunfullmäktige har beslutat om att förklara dem fullgjorda.

Uppdrag

Från Göteborgs Stads budget:

AB Framtiden och exploateringsnämnden får i uppdrag att prioritera fler hyresrätter med minst fyra rum och kök.

Stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden får i uppdrag att, i samverkan med AB Framtiden och andra relevanta parter, säkerställa att det planeras och byggs 400 radhus med ett maxpris om ungefär 4 miljoner kronor under mandatperioden samt att öka andelen småhus och radhus med hyresrätt som upplåtelseform. Dessa ska byggas som kompletterande småhusbebyggelse nära utbyggdkollektivtrafik.

AB Framtiden och kretslopp- och vattennämnden får i uppdrag att genomföra åtgärder som förenklar för hyresgäster och verksamheter att minska mängden avfall och öka återvinning.

Exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, stadsmiljö nämnden, stadsfastighetsnämnden, kretslopp och vattennämnden, miljö- och klimatnämnden, idrott- och föreningsnämnden, Göteborg energi AB, Förvaltnings AB Framtiden, Göteborgs hamn AB, Älvstranden utveckling AB får i uppdrag att säkerställa hållbar hantering av både rena och förorenade massor, för en högre grad av återanvändning och återvinning. Arbetet ska ske inom ramen för det pågående stadenövergripande projektet för masshantering där exploateringsnämnden är sammankallande.

Stadsmiljönämnden, stadsfastighetsnämnden, AB Framtiden, Higab och Göteborgs Stads Parkering AB får i uppdrag att påbörja utbyggnaden av kommunal kamerabevakning på otrygga platser, vid hållplatser och längs särskilt otrygga stråk. Uppdraget ska genomföras i samverkan med Socialnämnden Centrum och Polismyndigheten.

Stadsmiljönämnden får i uppdrag att i samverkan med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och AB Framtiden plantera minst 7 000 träd i bebyggd miljö fram till år 2030.

Nya uppdrag från styrelsen:

AB Framtiden får i uppdrag att återställa tidigare justerade parkeringspriser på allmännyttiga parkeringsplatser i Göteborgs av Framtiden definierade utvecklingsområden.

AB Framtiden får i uppdrag att utreda hur Gårdstensmodellen kan implementeras i ytterligare ett utvecklingsområde.

AB Framtiden får i uppdrag att undersöka om koncernens internkö kan ta hänsyn till behoven hos vårdnadshavare som separerar.

AB Framtiden får i uppdrag att undersöka möjligheterna att införa en form av ungdomslägenheter för unga som inte studerar på universitet, inom ramen för ordinarie uthyrning eller genom särskilda lösningar.

AB Framtiden får i uppdrag att utreda delad upphandling inom byggentreprenad i syftet är att sänka hyressättningen vid ny- och ombyggnation.

AB Framtiden får i uppdrag att förstärka insatserna för att genomföra underhållsstrategin. Hela koncernen ska engageras i arbetet med underhållsstrategin.

Omvärldsanalys för AB Framtiden hösten 2026

Sveriges ekonomi stärks, men förutsättningarna för bostadsbyggandet förbättras långsammare än den allmänna konjunkturen. För Framtiden innebär 2027 troligen att bostadsefterfrågan stärks när hushållens realinkomster stiger jämfört med de senaste årens lågkonjunktur. Samtidigt innebär risk för fortsatt stigande byggkostnader, en långsam återhämtning på arbetsmarknaden samt risk för högre räntor att potentialen för bostadsbyggande fortsatt är begränsad.

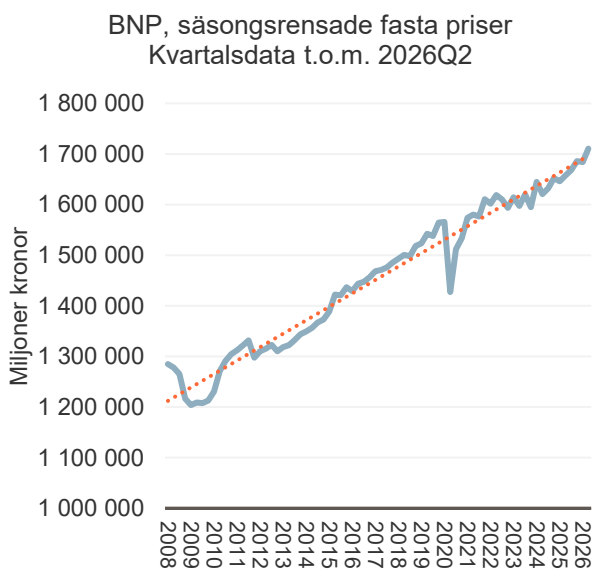
Global tillväxt

Den globala ekonomin har visat motståndskraft mot handelshinder och störningar på den globala energimarknaden. Världsekonomin, uttryckt som BNP-tillväxt i världen, bedöms växa med 3,1 procent 2026 och 3,2 procent 2027. Euroområdet växer långsammare, med 0,9 procent respektive 1,3 procent. För Göteborgs exportorienterade ekonomi är en återhämtning i den europeiska industrikonjunkturen särskilt betydelsefull.

Alternativa transportvägar, förändrad efterfrågan och lageruttag har hittills begränsat effekterna av Hormuzkrisen på energipriser och inflation. Anpassningen har samtidigt medfört högre logistik- och produktionskostnader och mindre marginaler mot nya störningar. För bostadssektorn ligger risken i kombinationen av dyrare material och energi, högre inflation samt räntehöjningar som leder till svagare hushållsekonomi och högre finansieringskostnader.

Svensk tillväxt

BNP i Sverige växer snabbare under 2026 än 2025. Riksbanken och Konjunkturinstitutet prognostiserar i september 2026 BNP-tillväxten i Sverige till 2,6-2,8 procent 2026 och 2,2 procent 2027. Övriga prognosinstitutet ligger relativt nära. Skillnader mellan instituten visar osäkerheten om återhämtningens styrka och tidslinje.



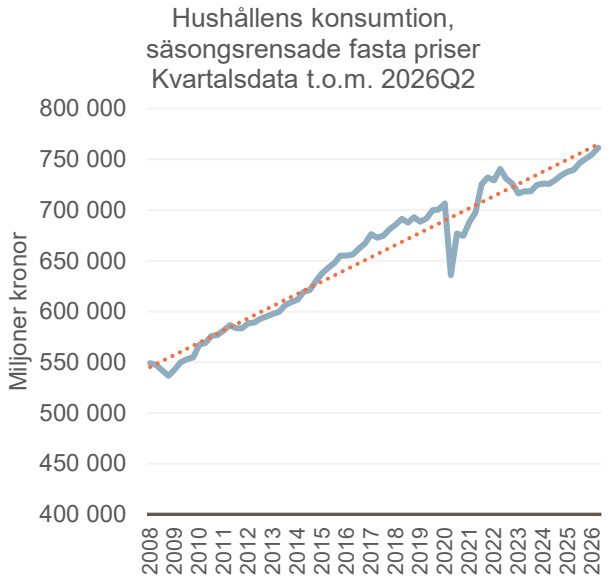
Figur 1. Källa: SCB.

BNP-tillväxt i årstakt (kalenderkorrigerad)

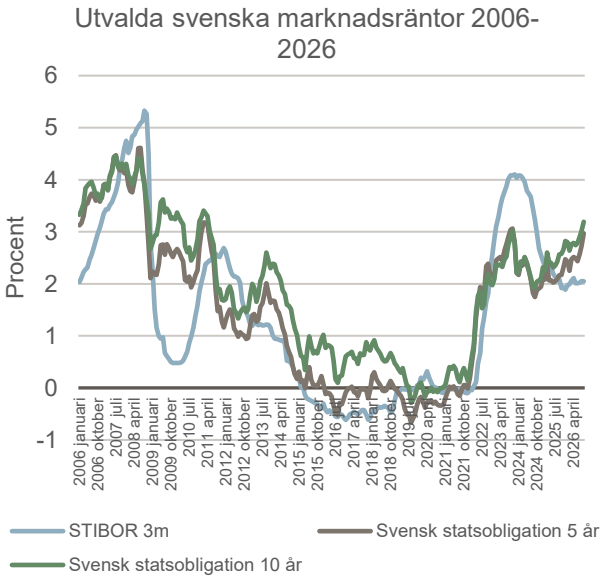
Institut	Prognos-vecka	2025	2026	2027	2028
Konjunkturinstitutet	40	1,6	2,8	2,2	1,9
Riksbanken	39	1,6	2,6	2,2	1,6
Handelsbanken	37	1,8	2,9	2,7	1,5
Nordea	36	1,8	2,8	2,5	1,8
Regeringen	35	1,8	2,5	2,2	1,7
SEB	35	1,8	2,5	2,7	2,2
Swedbank	35	1,8	2,0	2,0	1,8

Figur 2. Källa: Respektive institut.

Investeringar, export och hushållskonsumtion ger stöd åt ekonomin. Hushållens konsumtion har stärkts, men förtroendet för ekonomin bland hushållen har ännu inte fullt återhämtats efter realinkomstfallen, vilket leder till fortsatt försiktiga hushåll. För bostadsmarknaden är varaktig inkomsttillväxt och trygghet på arbetsmarknaden avgörande. Bostadsefterfrågan bör därför stärkas när hushållens förtroende för ekonomin ökar i takt med ökande realinkomster under återstoden av 2026 och under 2027.



Figur 3. Källa: SCB



Figur 4. Källa: Swedish financial benchmark facility AB (SFBF) och Riksbanken.

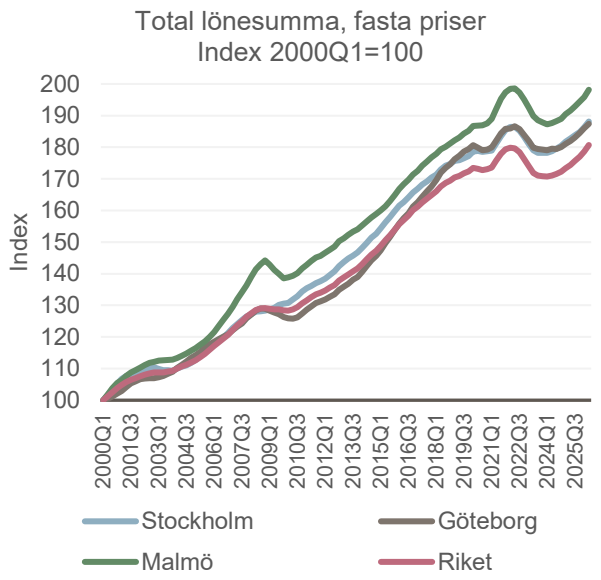
Styrränta och bolåneränta

Riksbanken höjde styrräntan till 2,0 procent i november 2026 och om inflations- och konjunkturutsikterna står sig bedömer Riksbanken att det är sannolikt att styrräntan höjs ytterligare det närmaste året, i linje med styrränteprognosen från september. Styrränteprognosen når ca 2,4 procent tredje kvartalet 2027 och ligger sedan kvar på denna nivå året ut. Stibor, som följer styrräntan väntas stiga i takt med att Riksbanken höjer styrräntan. SBAB har höjt sin kortsiktiga bolåneränteprognos. Långa räntor i form av statsobligationsräntor har stigit, delvis drivet av högre räntenivåer internationellt, inte minst i USA. Stigande långräntor trycker upp avkastningskraven på fastighetsmarknaden.

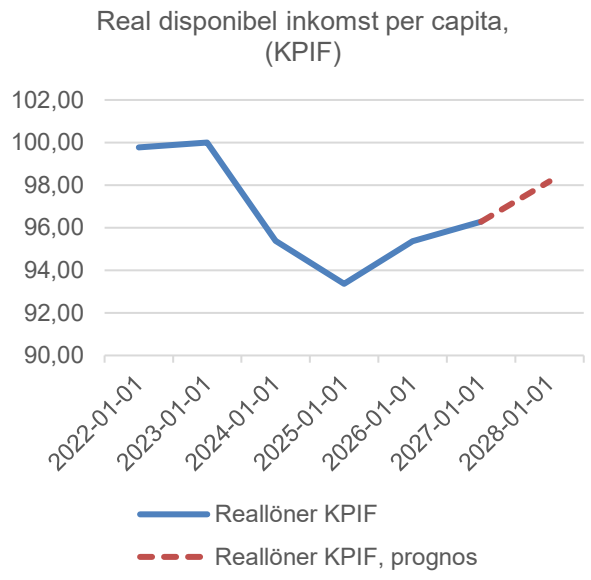
Arbetsmarknad, inkomster och sysselsättning

Göteborgsregionens arbetsmarknad har ännu inte fått någon tydlig draghjälp av konjunkturuppgången. SCB:s statistik visar ungefär oförändrad sysselsättning i årstakt. Göteborgsföretagens förväntningar på efterfrågan är fortsatt försiktiga och bristande efterfrågan anges som det största tillväxthindret.

Realinkomsterna stärks, men utvecklingen är ojämn mellan hushåll. Prognoser pekar mot att Göteborgsregionens reala lönesumma ökar med 1,9 procent 2026 och 2,0 procent 2027. Lönesumman fångar både löne- och sysselsättningsutveckling. Reala disponibelinkomster närmar sig nivåerna 2022.



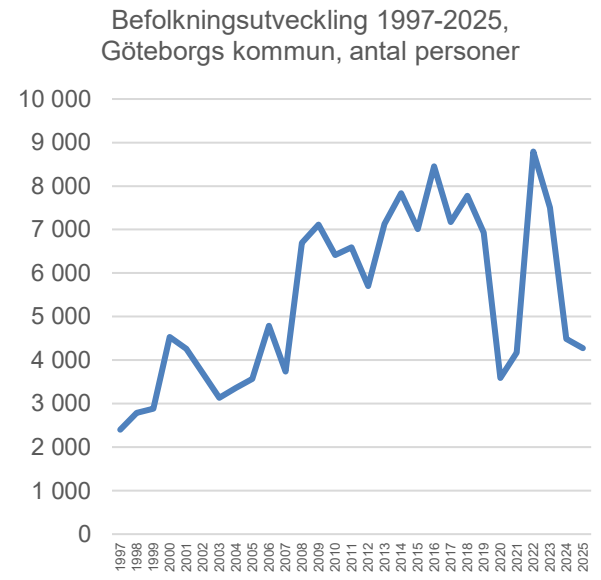
Figur. Källa: SCB.



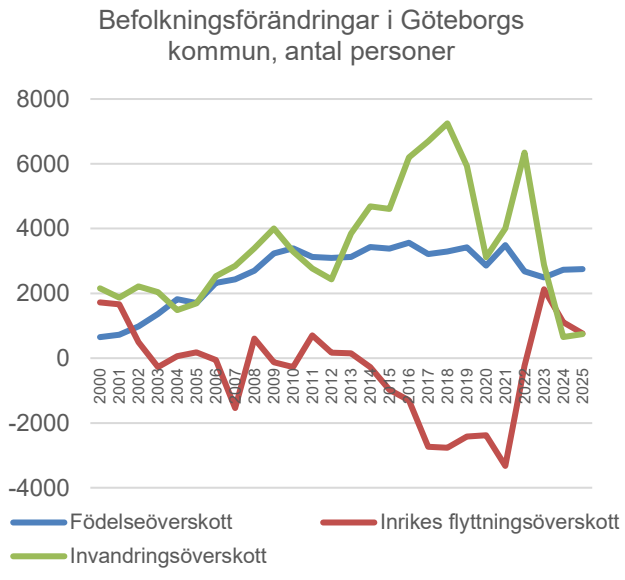
Figur. Källa: Riksbanken.

Befolkningsutveckling

Göteborgs kommun hade 613 274 invånare vid utgången av 2025, en ökning med 4 271 personer eller 0,7 procent under året. Födelseöverskottet var 2 749 och flyttningsöverskottet 1 522 personer. Både inrikes- och utrikes flyttningsnetton var positiva. Befolkningstillväxten var därmed fortsatt positiv men betydligt svagare än 2022–2023. Kommunens födelseöverskott ökade marginellt under 2025.



Figur. Källa: SCB.

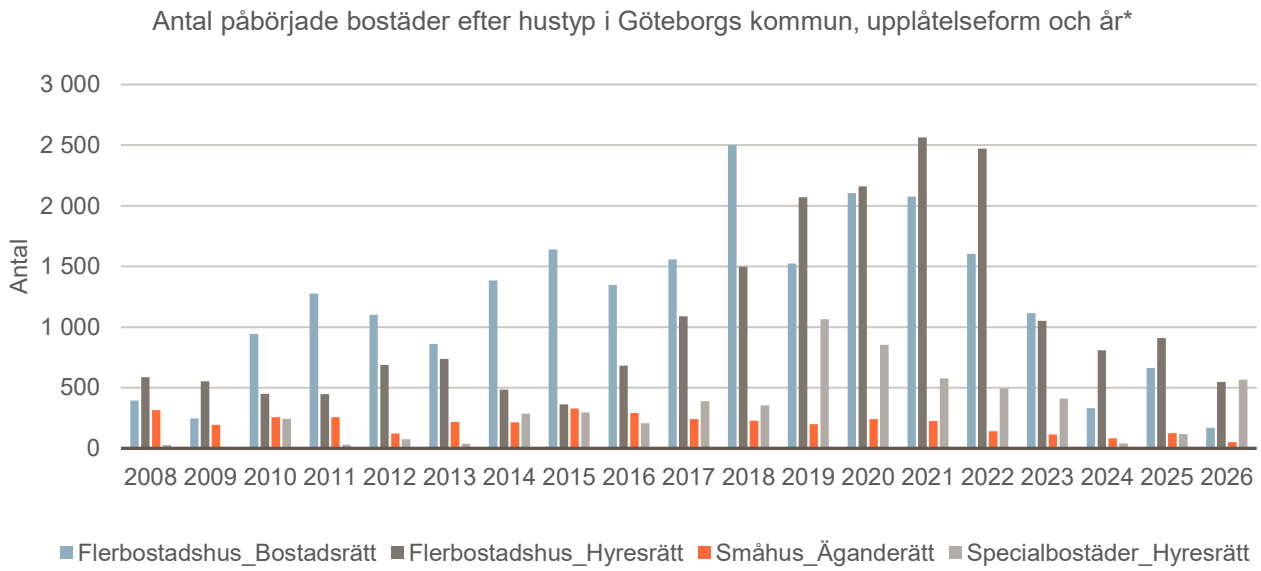


Figur. Källa: SCB.

På regional nivå var befolkningstillväxten något långsammare, cirka 0,4 procent i årstakt andra kvartalet 2026.

Bostadsbyggande

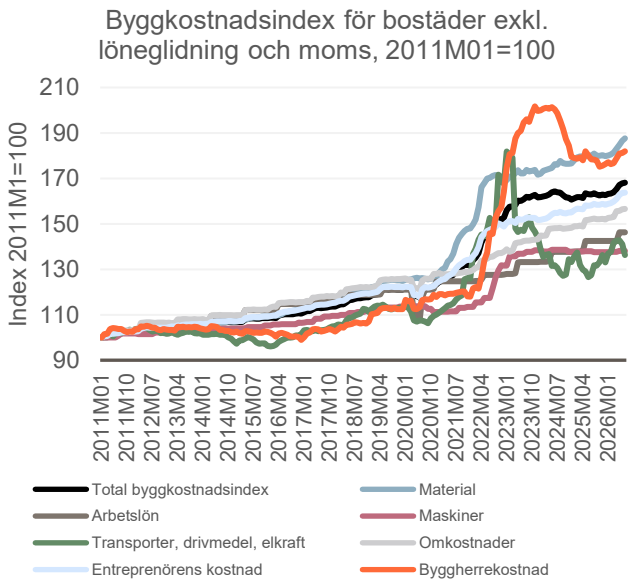
Återhämtningen i byggandet på nationell nivå tycks inletts under 2025. Nationellt påbörjades preliminärt cirka 15 350 bostäder första halvåret 2026, åtta procent fler än motsvarande period 2025. För Göteborgs kommun redovisar SCB totalt 1 816 påbörjade nya bostäder 2025 och under de två första kvartalen 2026 har 1 336 nya bostäder påbörjats. Hyresrätter dominerar nyproduktionen både 2025 och 2026.



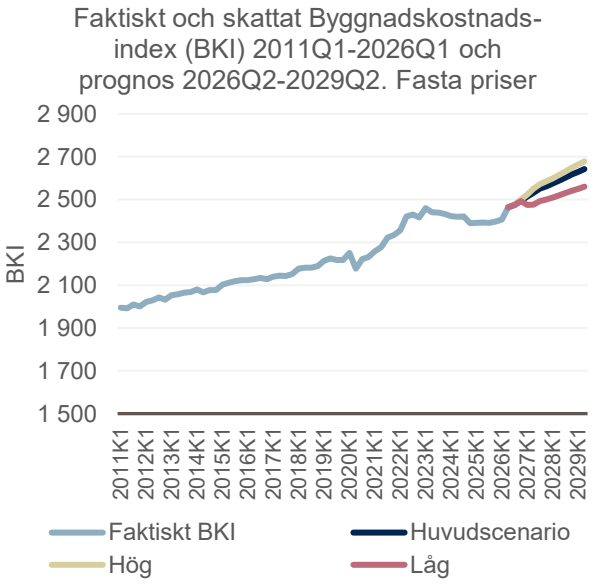
*Figur. Källa: SCB, * t.o.m. kvartal 2 2026.*

Byggkostnader

Kostnadstrycket har tilltagit. Byggkostnadsindex steg omkring tre procent mellan andra kvartalet 2025 och andra kvartalet 2026. Huvudförklaringen är högre energi- och finansieringskostnader. Huvudscenariot för perioden 2026Q2–2029Q2 innebär en real ökning på cirka 2,4 procent per år, jämfört med omkring en procent i fjolårets analys.



Figur. Källa: SCB.



Figur. Källa: SCB och Evidens.

Prognosen förutsätter att energipriserna inte ökar ytterligare och att byggkonjunkturen inte stärks mer än antaget. Byggkostnadsindex är inte detsamma som anbudspris eller total projektkostnad eftersom entreprenadmarknaden, åtminstone kortsiktigt kan avvika från underliggande kostnadstryck. Vid svag efterfrågan och låg orderingång ökar konkurrensen mellan entreprenörer, vilket kan pressa marginaler, riskpåslag och underentreprenörspriser och därmed hålla tillbaka entreprenadpriserna trots att löner och materialkostnader fortsätter att stiga.

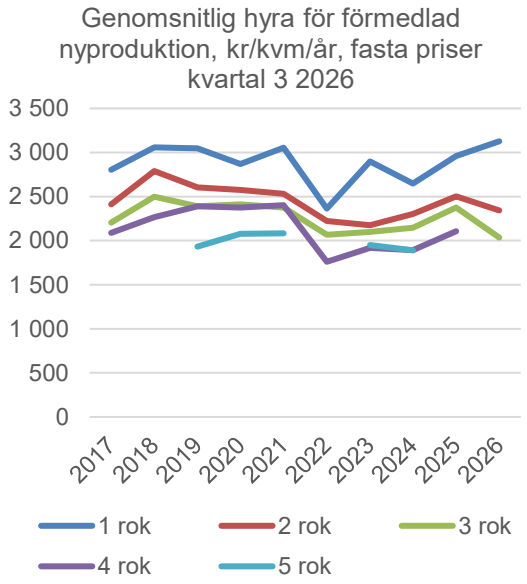
Bostadsrättspriser och försäljning av nyproduktion

Priserna på bostadsrätter har återhämtats från botten under fjärde kvartalet 2023. Det senaste året har priserna stigit med drygt fyra procent i Göteborgs kommun, fem procent i innerstaden och drygt tre procent utanför innerstaden. Större lägenheter har i årstakt utvecklats något starkare än mindre. Prognoser pekar mot att priserna utanför innerstaden i ett huvudscenario ökar med ca fem procent per år de närmaste två åren.

Försäljningen av nyproduktion förbättras svagt, men konkurrensen från ett stort successionsutbud kvarstår.

Hyresnivåer och avkastningskrav

Genomsnittshyran för en trerummare i successionen ligger på cirka 1 500 kr/kvm/år i Göteborgs kommun. Nyproducerade lägenheter om tre rum och kök har högre hyror, som varierar beroende på projekt och storlek, men uppgick enligt Boplats Göteborg till ca 2 400 kr/kvm/år under första halvan av 2026 (vilket motsvarar en normhyra om ca 2 300 kr/kvm/år). Kötiderna på Boplats Göteborg är fortsatt långa för successionsbostäder, särskilt i centrala lägen. För mindre bostäder i nyproduktionen, ett och två rum och kök, har dock kötiderna i Göteborgs kommun fallit de senaste åren till ca tre till fem år.



Figur. Källa: Boplats Väst.



Figur. Källa: Newsec.

Avkastningskraven har varit stabila under 2026 och för koncernens fastigheter har de i princip legat stilla under året. Skillnaderna mellan olika lägen innebär stora skillnader i värdering vid samma driftnetto. Någon generell nedgång i avkastningskraven förväntas inte, en starkare konjunktur med stigande bostadsefterfrågan mätt som bostadspriser innebär ett visst tryck nedåt på direktavkastningskraven men stigande långräntor drar åt andra hållet.

Statliga regeländringar med betydelse under 2027

Sedan föregående år har flera utredningsförslag blivit lag. Andra är fortfarande förslag. Följande förändringar bedöms vara särskilt relevanta för bostadsinvesteringar, förvaltning och uthyrning under 2027. Statusen avser tillgängliga beslut den 12 oktober 2026.

Presumtionshyror. Reglerna ändrades den 1 januari 2026 efter SOU 2024:62 och proposition 2024/25:192. Löpande justering ska som huvudregel kunna motsvara den allmänna hyresutvecklingen på orten. Möjligheterna till tillval, frånval och tvistlösning har utökats.

Byggregler och ändring av byggnader. Övergången till de nya bygg- och konstruktionsreglerna avslutades den 30 juni 2026 för nya ärenden. Energireglerna har en separat tidsplan: BFS 2026:9 gäller från den 1 oktober 2026 med övergångstid till den 30 september 2027. Beslutade PBL-ändringar från den 1 januari 2027 begränsar följdkrav på hela byggnaden vid större byggnadsändringar och medger vissa tillgänglighetslättnader. För Framtiden kan förändringarna förbättra kalkylerna för vissa renoveringar och omvandlingar till bostäder genom att begränsa behovet av åtgärder i delar av byggnaden som inte ändras. Inför investeringsbeslut behöver koncernen därför klarlägga vilka bygg- och energiregler som gäller för projektet, vilka lättnader som kan tillämpas och vilka åtgärder som fortfarande krävs. Dessa bedömningar behöver ligga till grund för projektering, upphandling och investeringskalkyl, och handlingarna behöver visa hur de valda lösningarna uppfyller kraven. Det ger bättre förutsättningar att ta till vara möjliga kostnadsbesparingar och minska risken för omprojektering och oväntade tilläggskostnader.

Privatuthyrning och blockhyra. Privatuthyrningslagen 2026:772 gäller sedan den 1 juli 2026. Reformen efter SOU 2025:65 omfattar också utökad andrahandsuthyrning av bostadsrätter och förändrade blockhyresregler. Privatuthyrningslagen omfattar inte koncernens ordinarie uthyrning, men reformen kan påverka konkurrensen om vissa hyresgäster. Ett större privat uthyrningsutbud bedöms främst kunna påverka efterfrågan på nyproduktion med högre hyror och bostäder för nyinflyttade hushåll, givet att andrahandsuthyrningen ökar. De nya blockhyresreglerna ger större möjligheter att utveckla riktade bostadslösningar för exempelvis arbetsgivare, studenter och delningsboenden. Reformens samlade marknadseffekter är ännu osäkra och behöver följas på områdes- och målgruppsnivå.

Bolånevillkor och hyrköp. Sedan den 1 april 2026 är bolånetaket vid köp 90 procent och det skärpta inkomstbaserade amorteringskravet borttaget. Grundkraven på amortering kvarstår och tilläggslån begränsas till 80 procents belåning. Lag om hyrköp av bostad och vissa förbättringar av ägarlägenhetssystemet gäller sedan den 2 juli 2026.

Hyresgarantier och områdessamverkan. Förordning 2026:600 innebär sedan den 1 september 2026 att kommuner under vissa förutsättningar måste ställa hyresgarantier för barnfamiljer. Garantin omfattar minst sex månadshyror och gäller minst två år. Hyresgarantier har förutsättningar att minska risken för hyresförluster, men med hänsyn till att Framtidens uthyrningspolicy som utgångspunkt inte ställer inkomstkrav vid uthyrning av bostäder bedöms hyresgarantier i begränsad omfattning påverka koncernen. Löpande dialog förs med Göteborgs Stads exploateringsförvaltning kring hur beslutet om hyresgarantier ska implementeras.

Lagen om avgift för områdessamverkan gäller sedan den 1 augusti 2026. För Framtiden kan reglerna ge bättre förutsättningar för etablering på hyresmarknaden och långsiktigt trygghetsarbete. Det kräver samordning med kommunen om garantier, uthyrningsvillkor, områdesavgränsning, styrning och kostnadsfördelning.

Återstående förslag och finanspolitik. Proposition 2025/26:312 föreslår vissa förtydliganden av bygglovsregler från den 1 mars 2027, främst om bullerpåverkan nära totalförsvarets anläggningar. Proposition 2025/26:304 föreslår förstärkta trygghetsregler för bostadsrätter från den 1 januari 2027. SOU 2025:80 om koordinatbestämda fastighetsgränser bör bevakas, men någon säker

genomförandeeffekt under 2027 läggs inte in i kalkylerna. Den beslutade livsmedelsmomsen på sex procent gäller till utgången av 2027 och stödjer hushållens köpkraft under hela 2027.