

**Tjänsteutlåtande, information**

Styrelsehandling nr 8

Utfärdat 2024-05-15

Ärendenummer FAB-2024-00184

Handläggare

Anna Staxäng

Telefon: 0761-034965

E-post: anna.staxang@framtiden.se

## Delårsrapport mars 2024

### Informationsärende

#### Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden:

Delårsrapport mars 2024 antecknas.

#### Ärendet

Enligt Göteborgs Stads struktur och tidplan för uppföljningsprocessen 2024 inträffar sista datum för styrelsen att fatta beslut om delårsrapport per mars kalendermässigt före ordinarie sammanträde för Förvaltnings AB Framtidens styrelse. På sitt sammanträde 2023-11-23 beslutade styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden därför att bemyndiga presidiet att för styrelsens räkning fatta beslut om delårsrapport per mars.

Presidiet beslutade 2024-04-22 att godkänna föreliggande delårsrapport.

#### Bedömning ur ekonomisk, social och ekologisk dimension

Ärendet är av administrativ karaktär och bolaget har därför inte funnit några aspekter på frågan utifrån dessa dimensioner.

#### Samverkan

Ärendet har inte varit föremål för samverkan.

#### Bilagor

1. Delårsrapport mars 2024



---

# **Delårsrapport mars 2024 - Nämnder och bolag**

**Förvaltnings AB Framtiden**

# Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>Sammanfattning</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Väsentlig styrinformation till kommunledningen</b> .....	<b>5</b>
2.1	Verksamhetens utveckling .....	5
2.1.1	Mått/nyckeltal som beskriver verksamhetens utveckling.....	5
2.1.2	Övrig väsentlig information till kommunstyrelsen .....	6
<b>3</b>	<b>Övrig uppföljning till kommunledningen</b> .....	<b>7</b>
3.1	Utveckling inom personalområdet.....	7
3.1.1	Personalvolymsutveckling .....	7
3.1.2	Årlig uppföljning av systematiskt arbetsmiljöarbete .....	7
3.2	Ekonomisk uppföljning.....	8
3.2.1	Resultatredovisning i sammandrag bolag.....	8
3.2.2	Utfall till och med perioden .....	9
3.2.3	Prognos.....	9
3.2.4	Resultat per affärsområde/dotterbolag eller motsvarande .....	10
3.2.5	Investeringsredovisning.....	11
3.2.6	Lån och lånetak för bolag .....	13
<b>4</b>	<b>Uppföljning till Göteborgs Stadshus AB</b> .....	<b>14</b>
4.1	Uppföljning av bolagsstyrelsens utvärdering av eget arbete .....	14
4.2	Uppföljning av kassaflöde, lån och realisationsresultat .....	14
<b>5</b>	<b>Styrinformation till styrelsen</b> .....	<b>15</b>
5.1	Redovisning av uppdrag från Kommunfullmäktige (Begränsad kommentar) .....	15
5.2	Redovisning av fullgjorda uppdrag från KS/KF.....	16

## Bilagor

*Bilaga 1: Bostadsbolaget 2023-12-11*

*Bilaga 2: Familjebostäder 2024-01-18*

*Bilaga 3: Framtiden Byggutveckling 2024-02-08*

*Bilaga 4: Förvaltnings AB Framtiden 2023-12-13*

*Bilaga 5: Gårdstensbostäder 2023-12-12*

*Bilaga 6: Göteborgs Lokaler 2023-12-12*

*Bilaga 7: Egnahemsbolaget 2023-12-07*

*Bilaga 8: Poseidon 2024-02-08*

*Bilaga 9: Störningsjouren 2023-12-08*



# 1 Sammanfattning

Under första kvartalet har 140 bostäder färdigställts för inflyttning, varav 123 är hyresrätter och 17 är konverteringar. Utöver det är ytterligare 1 050 bostäder i produktion. Prognosen för helåret är att färdigställa mellan 250–340 nya bostäder.

Koncernens byggrättsportfölj innehåller i nuläget knappt 3 400 byggrätter. Koncernen har i uppdrag att förvärva mer byggrätter över hela staden och i syfte att signalera detta till marknaden har vi som ambition att exponera oss och synas mer i olika nationella sammanhang under kommande året. 2024-03-12 fullföljde Framtiden köpet av byggrätterna i Karlastaden och dellikvid har erlagts, i enlighet med tidigare ingånget avtal, vilket offentliggjordes 2024-01-22.

Årets hyresförhandling är klar och resulterade i att hyrorna för Bostadsbolaget och Gårdstensbostäder höjs med i genomsnitt 4,5 procent från den första maj 2024, 4 procent 2025 och 3,5 procent 2026. Höjningen för Familjebostäder och Poseidon blir i genomsnitt 5,35 procent 2024 och 4,45 procent år 2025. Höjningen av hyrorna sker från den förste mars 2024.

Marknaden för nyproducerade bostadsrätter är fortfarande sval och ännu saknas tydliga signaler om en ljusning på marknaden. Framtida räntesänkningar ger dock en möjlighet att marknaden förbättras mot slutet av året.

Egnahemsbolaget har vidtagit åtgärder och arbetar med aktiviteter för att förbättra bolagets ekonomiska situation, såsom neddragning av personal, flytt till samma kontor som Framtiden Byggutveckling och samordning av gemensamma processer. Bolaget arbetar också med en översyn av balansräkningens kapitalbindning. Eventuella behov av ytterligare aktiviteter hanteras under kvartal 3, 2024.

Koncernen redovisar per mars ett resultat på -31 mnkr, vilket är i linje med budget. Lägre hyresintäkter, med anledning av att hyresförhandlingen inte var avslutad, samt högre driftskostnader än budget påverkar resultatet negativt, vilket möts av lägre kostnader för nedskrivningar samt underhåll.

För helåret prognosticerar koncernen ett resultat på 383 mnkr, vilket är -46 mnkr lägre än budget. Avvikelsen är främst beroende på högre driftskostnader, till stor del drivet av högre el- och värmekostnader samt högre kostnader för skador.

## 2 Väsentlig styrinformation till kommunledningen

### 2.1 Verksamhetens utveckling

#### 2.1.1 Mått/nyckeltal som beskriver verksamhetens utveckling

##### Effektmått och övriga mått/nyckeltal

Mått/nyckeltal	Utfall 2022	Utfall 2023	Utfall perioden 2024	Prognos helår 2024
Antal färdigställda bostäder	775	369	140	250–340
Antal byggrätter*	3 260	3 184	3 369	3 121
Snitthyra, kr/kvm**	-	2 095	-	-
Antal utvecklingsområden på polisens lista över särskilt utsatta områden	5	4	4	4
Total energi kWh/kvm***	149,4	149,0	-	-
Operativt kassaflöde, mnkr****	181	130	-15	395
Underhåll och investering i befintligt bestånd, mnkr	2 520	2 342	494	2 109

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

\*\*Avser snitthyra kr/kvm i färdigställda nyproduktionsprojekt under året. Mäts och rapporteras per helår från år 2023.

\*\*\* Inkl. normalårskorrigerad fjärrvärme, fastighetsel, naturgas och el för uppvärmning

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

Under första kvartalet har 140 bostäder färdigställts för inflyttning, varav 123 är hyresrätter och 17 är konverteringar. Antal bostäder som är i produktion är cirka 1 050 stycken. Prognosen för helåret är att färdigställa mellan 250–340 nya bostäder.

Koncernens byggrättsportfölj innehåller i nuläget knappt 3 400 byggrätter. Koncernen har i uppdrag att förvärva mer byggrätter över hela staden och i syfte att signalera detta till marknaden har vi som ambition att exponera oss och synas mer i olika nationella sammanhang under kommande året.

Årets hyresförhandling överlämnades till HMK och resulterade i att HMK fattade beslut om en tvåårig lösning med en hyreshöjning från den första januari 2024 på 5,35 procent och 4,45 procent för 2025. Efter HMKs beslut fördes samtal mellan parterna lokalt och Framtiden erbjöd en treårig lösning med lägre nivåer. Denna lösning valde Hyresgästföreningens delegationer för Bostadsbolaget och Gårdstensbostäder att acceptera medan de för Familjebostäder och Poseidon valde att avböja och följa HMKs beslut.

Hyrorna för Bostadsbolaget och Gårdstensbostäder höjs med i genomsnitt 4,5 procent från den första april 2024, 4 procent 2025 och 3,5 procent 2026. Nya hyror aviseras från den första maj 2024 och Framtiden har bestämt att inte debitera april månad retroaktivt. Höjningen för Familjebostäder och Poseidon blir i genomsnitt 5,35 procent 2024 och 4,45 procent år 2025. Framtiden har ensidigt bestämt att höjningen av hyrorna flyttas fram och höjs den förste mars 2024 i stället för den förste januari som HMK beslutat. Nya hyran aviseras från maj och retroaktiviteten för mars och april fördelas över tre månader med start i maj. Perioden kan förlängas för hyresgäster som så önskar.

Marknaden för nyproducerade bostadsrätter är fortfarande sval och ännu saknas tydliga signaler om en ljusning på marknaden. Framtida räntesänkningar ger dock en möjlighet att marknaden förbättras mot slutet av året och eventuellt kan positiva effekter påverka Egnahemsbolaget under 2025.

Egnahemsbolaget har vidtagit åtgärder och arbetar med aktiviteter för att förbättra bolagets ekonomiska situation, såsom neddragning av personal, flytt till samma kontor som Framtiden Byggutveckling och samordning av gemensamma processer. Bolaget arbetar också med en översyn av balansräkningens kapitalbindning. Egnahemsbolaget har lämnat en helårsprognos 2 för 2024 om -52 mnkr, vilket är i paritet med budget, inklusive omstruktureringskostnader på cirka 2 mnkr. Kontinuerlig uppföljning kommer fortsatt att ske av utvecklingen för Egnahemsbolaget. Eventuella behov av ytterligare aktiviteter hanteras under kvartal 3, 2024.

2024-03-12 fullföljde Framtiden köpet av byggrätterna i Karlastaden från Serneke Group AB och Fastighets AB Balder. Affären fullföljdes, och dellikvid har erlagts, i enlighet med tidigare ingånget avtal, vilket offentliggjordes 2024-01-22. Resterande belopp kommer att erläggas i takt med uppfyllande av ytterligare avtalskriterier.

Terje Johansson, vd och koncernchef på AB Framtiden, tillträdde i januari som tillförordnad vd i Poseidon efter att Lena Molund Tunborn lämnat sin roll. Rekrytering av ny vd pågår. Utöver att leda den dagliga verksamheten har Terje på uppdrag av Poseidons styrelse lämnat ett förslag på vilka åtgärder som behöver vidtas med anledning av innehållet i den visseblåsarrapport om oegentligheter som Göteborgs stads visseblåsarfunktion lämnat om Poseidon.

Koncernen redovisar per mars ett resultat på -31 mnkr, vilket är i linje med budget. Lägre hyresintäkter, med anledning av att hyresförhandlingen inte var avslutad, samt högre driftskostnader än budget påverkar resultatet negativt, vilket möts av lägre kostnader för nedskrivningar samt underhåll.

För helåret prognosticerar koncernen ett resultat på 383 mnkr, vilket är -46 mnkr lägre än budget. Avvikelsen är främst beroende på högre driftskostnader, till stor del drivet av högre el- och värmekostnader samt högre kostnader för skador.

## **2.1.2 Övrig väsentlig information till kommunstyrelsen**

2024-03-12 fullföljde Framtiden köpet av byggrätterna i Karlastaden från Serneke Group AB och Fastighets AB Balder. Affären fullföljdes, och dellikvid har erlagts, i enlighet med tidigare ingånget avtal, vilket offentliggjordes 2024-01-22. Resterande belopp kommer att erläggas i takt med uppfyllande av ytterligare avtalskriterier.

Bolaget kommer hemställa ett ärende till kommunfullmäktige avseende förslag på bolagsordningar och nominering av ledamöter till styrelser. Bolaget för dialog med Stadshus AB gällande ärendet.

# 3 Övrig uppföljning till kommunledningen

## 3.1 Utveckling inom personalområdet

### 3.1.1 Personalvolymsutveckling

	Aktuell period (ack sedan årets början)	Motsvarande period föregående år	Prognos 2024	Utfall 2023
Antal årsarbetare	359	355	1 480	1 487

Personalvolymsutvecklingen ligger hittills i linje med föregående år.

### 3.1.2 Årlig uppföljning av systematiskt arbetsmiljöarbete

**Har ni genomfört den årliga uppföljningen av det systematiska arbetsmiljöarbetet?**

**JA**

Vid den årliga uppföljningen av det systematiska arbetsmiljöarbetet har bolagen i koncernen identifierat behov av några åtgärder men sammantaget bedöms koncernens bolag ha ett välfungerande systematiskt arbetsmiljöarbete. Kännedom om arbetsmiljöpolicy (SAM 5§) är exempel på vad några bolag identifierat som förbättringsbehov. Åtgärder som genomförs är förtydligande i samband med introduktion för nya medarbetare.

Ett av dotterbolagen har gjort ett omfattande utvecklingsarbete av det systematiska arbetsmiljöarbetet under 2023 där implementering av nya rutiner fortfarande pågår och bedöms vara klart innan halvårsskiftet. Bolagets utvecklingsarbete har också bidragit till stöd för flera andra dotterbolags löpande förbättringsarbete av rutiner och stöd i arbetsmiljöarbetet.

**Har ni genomfört den årliga uppföljningen av aktiva åtgärder?**

**JA**

Vid den årliga uppföljningen av arbetet med aktiva åtgärder har bolagen i koncernen identifierat några olika förbättringsåtgärder men sammantaget bedöms koncernens bolag ha både ett främjande, ett förebyggande och ett systematiskt arbete för att motverka diskriminering på arbetsplatserna.

Ett av dotterbolagen har identifierat ett behov av och genomfört ett systematiskt utvecklingsarbete inom diskriminering och kränkande särbehandling under innevarande år.

**Beskriv kortfattat de tre största riskerna eller hindren och hur de påverkar arbetsmiljön negativt.**

Gemensamma identifierade risker för samtliga bolag i koncernen är:

- **osäkra och otrygga** medarbetare / risk för hot och våld - risken bedöms öka med koncernens arbete inom insatsen "nolltolerans mot kriminell verksamhet" i strategin



för utvecklingsområden. Fleråriga och omfattande satsningar pågår bland annat med stöd av den koncerngemensamma kompetensplattformen *Allt vi kan*.

- **hög arbetsbelastning** - en risk som alltid behöver följas upp och arbetas aktivt med. Systematiska uppföljningar görs med medarbetarenkät, realtidsmätningar och i utvecklingssamtal samt löpande uppföljningar. Chefernas organisatoriska förutsättningar planeras särskilt ses över med *Chefoskopet* under första halvåret 2025.
- **varierande risker** - utöver ovan nämnda gemensamma risker skiljer sig riskerna mellan bolagen. För några av bolagen är det fysisk arbetsmiljö, säkerhet och ergonomi vid användandet av maskiner och arbete i riskmiljöer. För andra är det arbetsbelastningen specifikt kopplat till digital arbetsmiljö.

### Beskriv kortfattat en främjande faktor (friskfaktor) och hur den påverkar arbetsmiljön positivt.

Den starkast främjande friskfaktorn som är koncerngemensam är **trygga grupper** med hög grad av dialog och samarbete. Undersökning i koncernen visar att tryggheten hos den enskilda medarbetaren påverkas mest av hur trygg man känner sig med sina kollegor. Insatser för att öka grupptryggheten, förmågan att prata om det som kan vara svårt och dela erfarenheter har pågått i ett par år med hjälp av den koncerngemensamma kompetensplattformen *Allt vi kan*. Under genomförs den tredje modulen i alla grupper i koncernen.

## 3.2 Ekonomisk uppföljning

### 3.2.1 Resultatredovisning i sammandrag bolag

#### Resultatredovisning i sammandrag

Belopp i mnkr	Period				Helår			
	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall fg år	Prognos	Fg prognos	Budget	Bokslut fg år
Intäkter	1 767	1 808	-41	1 685	7 325	7 244	7 238	6 923
Kostnader								
Driftskostnader	-1 027	-997	-30	-953	-3 671	-3 602	-3 541	-3 529
Fastighetsskatt	-39	-40	1	-39	-162	-162	-160	-154
Centrala kostnader	-52	-57	5	-50	-245	-239	-231	-213
Övriga rörelseposter	-12	-10	-1	-13	-28	-32	-25	-46
<b>Fastighetsresultat</b>	<b>637</b>	<b>704</b>	<b>-66</b>	<b>630</b>	<b>3 218</b>	<b>3 209</b>	<b>3 281</b>	<b>2 981</b>
Underhållskostnader	-199	-221	22	-210	-818	-863	-849	-1 039
Avskrivningar	-322	-330	7	-316	-1 292	-1 317	-1 323	-1 264

Jmf. störande poster	4	-30	34	-4	-56	-99	-35	-323
<b>Rörelseresultat</b>	<b>120</b>	<b>123</b>	<b>-3</b>	<b>100</b>	<b>1 052</b>	<b>930</b>	<b>1 074</b>	<b>356</b>
Finansiella intäkter	1	1	-1	1	5	5	5	4
Finansiella kostnader	-152	-156	4	-98	-675	-656	-650	-470
<b>Resultat efter fin. poster</b>	<b>-31</b>	<b>-31</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>383</b>	<b>278</b>	<b>429</b>	<b>-110</b>

### 3.2.2 Utfall till och med perioden

#### Mot budget

För perioden uppgår resultatet efter finansnetto till -31 mnkr, vilket är i linje med budget.

Variationer finns dock för specifika resultatposter. Intäkterna är -41 mnkr lägre än budget, vilket främst förklaras av att årets hyresförhandling inte var avslutad. I budget finns ett generellt antagande om hyresökning på 2,38%, baserat på ett genomsnitt av de tre senaste årens utfall från hyresförhandlingen.

Driftskostnaderna är -30 mnkr högre än budget, vilket till stor del förklaras av högre elkostnader med -12 mnkr, främst med anledning av högre pris än antaget i budget, samt högre skadekostnader.

Jämförelsestörande poster, se nedskrivningar under avsnitt 3.2.4. Underhållskostnaderna uppgår för perioden till 199 mnkr, vilket är +22 mnkr lägre än budget, i första hand beroende på tidsförskjutningar.

#### Mot föregående år

I förhållande till föregående år är resultatet efter finansnetto -34 mnkr lägre.

Det lägre resultatet främst förklaras av högre driftskostnader med -74 mnkr, bland annat med anledning av högre värme- och elkostnader, främst relaterat till pris- och taxeökningar, samt personalrelaterade kostnader. Även ett mer negativt finansnetto med -54 mnkr bidrar till det lägre resultatet, främst beroende på högre räntenivå. Genomsnittlig finansieringskostnad för perioden är 2,66%, att jämföra med 1,76% för motsvarande period förra året.

Detta möts av högre intäkter med +83 mnkr, vilket främst är beroende på den generella hyresökningen 2023 samt tillkommande ytor. Underhållskostnaderna är lägre med +12 mnkr, vilket bland annat är beroende på tidsförskjutningar och anpassning av den generella kostnadsnivån.

### 3.2.3 Prognos

Resultat efter finansnetto beräknas för helåret till 383 mnkr, vilket är 46 mnkr lägre än budget.

Driftskostnaderna beräknas till 131 mnkr högre än budget, bland annat beroende på högre värmekostnader med -38 mnkr, främst relaterat till högre effekttaxa, samt högre elkostnader med -17 mnkr, främst relaterat till högre pris. Icke taxebundna driftskostnader ökar med totalt -67 mnkr, bland annat relaterat till högre kostnader för vattenskador och personalrelaterade kostnader.

Centrala kostnaderna ökar med -14 mnkr jämfört med budget, vilket bland annat förklaras av högre kostnader än budgeterat avseende konsolidering med Intraservice.

Finansnettot prognosticeras -24 mnkr mer negativt, främst beroende på högre räntenivåer än vad som antogs i budget. Genomsnittlig finansieringskostnad i prognos 2 uppgår till 2,80%.

Jämförelsestörande poster, se nedskrivningar under avsnitt 3.2.4. Reavinst avseende en försäljning av fastighet prognosticeras dessutom till +2,7 mnkr, vilket inte var medtaget i budget.

Intäkterna redovisas dock högre med 86 mnkr i förhållande till budget, vilket främst är ett resultat av årets hyresförhandling. Underhållskostnaderna prognosticeras +32 mnkr lägre än budget, främst relaterat till omprioritering inom Bostadsbolaget.

Avskrivningarna minskar med 30 mnkr, främst relaterat till korrigerings av tidigare beräkning i ett av bolagen.

### 3.2.4 Resultat per affärsområde/dotterbolag eller motsvarande

Belopp i mnkr	Period			Helår			
	Utfall	Budget	Avvikelse	Prognos	Fg prognos	Budget	Bokslut fg år
Poseidon	-4	26	-30	198	196	244	58
Bostadsbolagskoncernen	-6	5	-11	216	165	176	157
Familjebostäder	-11	-12	0	98	90	90	78
Gårdstensbostäder	-1	-4	3	7	7	9	11
Framtiden Byggutveckling	1	2	-1	0	0	0	3
GöteborgsLokaler	2	2	0	12	14	12	8
Egnahemsbolaget	-14	-17	3	-55	-57	-52	-90
Bygga Hem	-1	0	-1	-21	-21	1	1
Störningsjouren	2	0	2	0	0	0	1
Förvaltnings AB Framtiden	3	1	2	4	4	4	5
<b>Summa bolag</b>	<b>-30</b>	<b>3</b>	<b>-34</b>	<b>458</b>	<b>397</b>	<b>484</b>	<b>232</b>
Resultat fastighetsförsäljning	0	0	0	3	0	0	2
Nedskrivning/återföring nedskrivning	4	-30	34	-59	-99	-35	-324
Koncernmässiga avskrivningar	-5	-5	-1	-20	-20	-20	-21
Övriga koncernjusteringar	0	0	0	0	0	0	2
<b>Summa koncern</b>	<b>-31</b>	<b>-31</b>	<b>0</b>	<b>383</b>	<b>278</b>	<b>429</b>	<b>-110</b>

Poseidon redovisar ett lägre resultat, exklusive jämförelsestörande poster, med -30 mnkr, jämfört med budget. Avvikelsen förklaras främst av högre driftskostnader med -18 mnkr, bland annat med anledning av högre skadekostnader samt högre elkostnader. Hyresintäkterna är -16 mnkr lägre, främst med avseende på att hyresförhandlingen inte var avslutad vid bokslutsdatum.

Poseidon prognosticeras ett lägre resultat för året, exklusive jämförelsestörande poster, med -46 mnkr, jämfört med budget. Högre driftskostnader med hänvisning till högre värme- och

elkostnader samt högre skadekostnader slår igenom på helåret.

Bostadsbolaget redovisar ett lägre resultat, exklusive jämförelsestörande poster, med -11 mnkr, jämfört med budget. Avvikelsen förklaras främst av högre driftskostnader med -12 mnkr, bland annat med anledning av högre skadekostnader. El- och värmekostnader är högre med -4,8 mnkr med anledning av för låg prissättning i budget. Hyresintäkterna är -12 mnkr lägre, främst med avseende på att hyresförhandlingen inte var avslutad vid bokslutsdatum.

Bostadsbolaget prognosticerar ett högre resultat för året, exklusive jämförelsestörande poster, med +40 mnkr, jämfört med budget. Lägre underhållskostnader prognosticeras med +46 mnkr, främst med hänvisning till omprioriteringar. Lägre avskrivningar med +31 mnkr, främst relaterat till en korrigering, samt högre hyresintäkter med +14 mnkr med anledning av årets hyresförhandling, möter högre driftskostnader på -51 mnkr.

Bolaget Bygga Hem prognosticerar ett lägre resultat med -22 mnkr, vilket är hänförligt till räntekostnader samt fastighetsskatt för byggrätterna i Karlstaden, vilket inte var inkluderat i budget.

Nedskrivningarna, netto, är +34 mnkr lägre i utfall än budget för perioden, vilket främst är hänförligt till att nedskrivningar förskjutits i tid. Det positiva utfallet förklaras av en återföring med +5 mnkr av tidigare gjord nedskrivning i projekt i Gamlestaden.

Nedskrivningarna prognosticeras till -59 mnkr, vilket är -24 mnkr högre än budget till stor del är beroende på högre avkastningskrav på marknaden än vad som antogs i budget. Det ger lägre marknadsvärden, vilket påverkar ett antal nyproduktionsprojekt

### 3.2.5 Investeringsredovisning

#### 3.2.5.1 Investeringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar

##### Investeringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar

Nettoutgifter i mkr	Utfall t o m mars	Prognos helår	Budget helår
Nyinvesteringar	1 211	2 474	2 052
Reinvesteringar	327	1 457	1 529
<b>SUMMA INVESTERINGAR</b>	1 538	3 931	3 581

##### Investeringar i finansiella anläggningstillgångar

Aktier och andelar, i mnkr	Prognos helår
-	-
<b>Summa investeringar</b>	

Bolaget Bygga Hem har förvärvat byggrätter i Karlstaden, paketerade i bolag. Förvärvet anses vara ett tillgångsförvärv och redovisas därmed som en investering i materiell anläggningstillgång.

#### 3.2.5.2 Sammanställning av moderbolagets/bolagets totala investeringar

Rapporterande bolag	Utfall ack period	Prognos helår	Budget helår	Utfall fg år
Bostadsbolaget	107	1 110	1 283	369

Familjebostäder	116	538	567	634
Gårdstensbostäder	6	58	123	44
Poseidon	248	1 069	1 478	891
GöteborgsLokaler	34	129	129	168
Övriga, netto	1 027	1 027	0	3
<b>Totala investeringar</b>	<b>1 538</b>	<b>3 931</b>	<b>3 581</b>	<b>2 109</b>

Totala investeringar för perioden uppgår till 1 538 mnkr, vilket är 1 027 mnkr högre än budget. Avvikelsen härrör till bolaget Bygga Hem och avser förvärv av byggrätter i Karlastaden

Investeringarna i befintligt bestånd är -25 mnkr högre, bland annat relaterat till tidsförskjutningar från slutet av 2023. Investeringar i konverteringar är +10 mnkr lägre, främst med anledning av omprioriteringar.

Bostadsbolaget har högre investeringar under perioden med -18 mnkr i förhållande till budget, vilket främst är med anledning av att projektet på Robertshöjd/Smörslottsgatan har kommit igång tidigare än beräknat.

Totala investeringar prognosticeras för året till 3 931 mnkr, vilket är -350 mnkr högre än budget. Avvikelsen härrör främst till förvärvet av byggrätter i Karlastaden med -1 027 mnkr. Detta möts av lägre investeringar i nyproduktion med +484 mnkr, främst beroende på tidsförskjutningar i olika projekt, samt investeringar i förvärv med +112 mnkr, relaterat till bland annat tidsförskjutningar. Investeringar i konverteringar prognosticeras på lägre nivå med +82 mnkr, främst med anledning av senareläggning av projekt.

### 3.2.5.3 Projektredovisning investeringsobjekt, pågående och kommande projekt enligt investeringsplaner för bolag

Benämning projekt enl. inv. plan, i mnkr	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt (år, kv)
A2	859	862	942	2024 -Q3
A14	309	367	370	2024 -Q2
A24	445	157	452	2026 -Q1
A30	782	183	802	2027 -Q1
A31	218	349	349	2024 -Q1
A32	723	161	696	2025 -Q4
A33	227	326	355	2024 -Q4
A34	378	100	405	2025 -Q3
A35	529	100	543	2028 -Q1
A39	386	4	386	2026 -Q4

*Beloppen är mnkr. Beslutade projekt överstigande 300 mnkr i prognos. Aktuell prognos i tabellen redovisas inklusive index och budget per projekt är exklusive index vid beslut.*

#### **Kommentar till avvikelser:**

A2 Främst index

A14 Främst index samt tillkommande kostnader bl.a. förlängd brandvägg, stödmur m.m.

A31 Främst index samt högre anbud i upphandling än kalkylerat och tilläggsarbeten.

A33 Främst index samt högre hyresgästanpassningar än beräknat, vilka finansieras med hyrestillägg, bl.a. tillkommande yta samt högre kostnader i samband med entreprenörs konkurs.

### 3.2.6 Lån och lånetak för bolag

Lån mnkr	Volym 31 mar 2024	Prognos 31 dec 2024	Lånetak 2024	Volym 31 dec 2023
<b>Summa</b>	25 718	27 103	29 000	24 477

Som tidigare meddelats behöver lånetaket höjas för 2025 till 32 500 mnkr för att möjliggöra fattande av investeringsbeslut avseende nyproduktion som i sin helhet är finansierade inom beslutat lånetak.

## 4 Uppföljning till Göteborgs Stadshus AB

### 4.1 Uppföljning av bolagsstyrelsens utvärdering av eget arbete

Bolag	Datum för beslut
Förvaltnings AB Framtiden	2023-12-13
Framtiden byggutveckling	2024-02-08
Bostadsbolaget	2023-12-11
Familjebostäder	2024-01-18
Gårdstensbostäder	2023-12-12
Poseidon	2024-02-08
GöteborgsLokaler	2023-12-12
Egnahemsbolaget	2023-12-07
Störningsjouren	2023-12-08






### 4.2 Uppföljning av kassaflöde, lån och realisationsresultat

Lån i mnkr	Volym 31 mars	Prognos 31 dec 2024	Volym 31 dec 2023
Summa	25 718	27 103	24 477
<b>Kassaflöde</b>		<b>Prognos helår 2024</b>	
Löpande verksamhet		1 305	
Investeringsverksamhet		-3 931	
Finansieringsverksamhet		2 626	
Summa		0	
<b>Specifikation rearesultat avyttring fastighet/bolag</b>	<b>Objekt (fastighet/bolag)</b>	<b>Utfall period</b>	<b>Motpart (externt/kommun/ Stadshuskoncernen)</b>
-	-	-	-


Inga avyttringar är genomförda under perioden

# 5 Styrinformation till styrelsen

## 5.1 Redovisning av uppdrag från Kommunfullmäktige (Begränsad kommentar)

Uppdrag från KF/KS	Uppdragets status och kommentar
<p>AB Framtiden får i uppdrag att utreda en koncernintern hantering för återbruk och avfallshantering.</p> <p><i>Uppdragsår</i> 2024 <i>Typ av KF/KS-uppdrag</i> Uppdrag inom budgetbeslut</p>	<p> Pågående</p> <p>Omhändertas både genom samverkan i koncernen och med andra aktörer i staden och på marknaden – framförallt genom plattformen och handslaget för cirkulärt byggande.</p> <p>Bedöms kunna återrapporteras till FAB styrelse under Q4 2024.</p>
<p>AB Framtiden får i uppdrag att öka möjligheten till en mer flexibel uppsägningstid vid flytt inom koncernen.</p> <p><i>Uppdragsår</i> 2024 <i>Typ av KF/KS-uppdrag</i> Uppdrag inom budgetbeslut</p>	<p> Pågående</p> <p>Uppdraget har inarbetats i Boendeutvecklingsrådets årsplan för 2024. Planeras kunna återrapporteras till FAB styrelse senast i samband med årsrapport 2024.</p>
<p>Alla nämnder och bolagsstyrelser får i uppdrag att tillgängliggöra lokaler som efterfrågas av valnämnden för att säkerställa tillgång till vallokaler över hela Göteborg.</p> <p><i>Uppdragsår</i> 2024 <i>Typ av KF/KS-uppdrag</i> Uppdrag inom budgetbeslut</p>	<p> Pågående</p> <p>Koncernens förvaltande bolag, inklusive GöteborgsLokaler, kommer likt tidigare valår tillgängliggöra lokaler för förtidsröstning och röstning på valdagen (EU-valet) efter förfrågan.</p> <p>Bedöms återrapporteras till styrelse i delårsrapport augusti.</p>
<p>Exploateringsnämnden och AB Framtiden får i uppdrag att utöka tilldelningen av bostäder till "Bostad först". Tilldelningen ska i huvudsak ske utanför utsatta områden, riskområden och särskilt utsatta områden.</p> <p><i>Uppdragsår</i> 2024 <i>Typ av KF/KS-uppdrag</i> Uppdrag inom budgetbeslut</p>	<p> Avslutad</p> <p>Uppdraget föreslås avslutas genom föreliggande rapport. Se 5.2.</p>
<p>Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att tillsammans med berörda nämnder och bolag utreda möjligheterna att säga upp kontraktet för våldsutövaren och överlåta det till den våldsutsatta samt uppdatera kriterierna för att möjliggöra för förtur vid internbyte.</p> <p><i>Uppdragsår</i> 2024 <i>Typ av KF/KS-uppdrag</i> Uppdrag utanför budgetbeslut</p>	<p> Avslutad</p> <p>Uppdraget föreslås avslutas genom föreliggande rapport. Se 5.2.</p>



Uppdrag från KF/KS	Uppdragets status och kommentar
<p><b>Stads miljönämnden och AB Framtiden får i uppdrag att i större utsträckning främja biologisk mångfald och pollinerande insekter vid skötsel av grönytor samt omvandla fler ytor till blomstrande ängar.</b></p> <p><i>Uppdragsår 2024 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag inom budgetbeslut</i></p>	<p> Pågående</p> <p>Omhändertats både i löpande förvaltning och i utvecklingsinriktade insatser, bland annat genom deltagande i stadenprojektet <i>Hela stadens grönska</i>.</p> <p>Planeras kunna återrapporteras till FAB styrelse under Q4 2024.</p>

## 5.2 Redovisning av fullgjorda uppdrag från KS/KF

I nedanstående tabell vill bolaget uppmärksamma styrelsen på uppdrag från kommunfullmäktige som genomförts och som i samband med föreliggande årsrapport betraktas som fullgjorda.

KS/KF uppdrag	Kommentar
<p>Exploateringsnämnden och AB Framtiden får i uppdrag att utöka tilldelningen av bostäder till "Bostad först". Tilldelningen ska i huvudsak ske utanför utsatta områden, riskområden och särskilt utsatta områden.</p> <p>Uppdragsår: 2024 Typ av KF/KS-uppdrag: Uppdrag inom budgetbeslut.</p>	<p>Framtidens koncernledning beslutade på sitt möte 2023-12-18 om att godkänna Exploateringsnämndens äskande om lägenheter för 2024.</p> <p>I äskandet finns en ökning av lägenheter till "Bostad först", från 70 lägenheter (2023) till 100 lägenheter 2024.</p>
<p>Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att tillsammans med berörda nämnder och bolag utreda möjligheterna att säga upp kontraktet för våldsutövaren och överlåta det till den våldsutsatta samt uppdatera kriterierna för att möjliggöra för förtur vid internbyte.</p> <p>Uppdragsår: 2024</p> <p>Typ av KF/KS uppdrag: Uppdrag utanför budgetbeslut.</p>	<p>Uppdraget har omhändertagits genom att dotterbolagens rutin för avsteg från Framtidenskoncernens policy och regler för uthyrning av bostäder revideras så att ett erbjudande lämnas som vid byte av bostad motsvarar en likvärdig lägenhet i ett likvärdigt område, som så långt möjligt sker utifrån sökandes behov. Samt med att någon form av skriftlig bekräftelse/intygande från polisen alternativt från socialtjänst/kriscentrum eller motsvarande på chefsnivå som bekräftar hotbilden är ett krav. Uppgifter från Störningsjouren och kvinnojour beaktas. En kortare beskrivning av hotbilden behövs också, för förslag på område och läge för lägenheten. Intygande kan även vara beslut om besöksförbud från domstol.</p> <p>Hösten 2022 antogs mellan Framtiden och stadens socialförvaltningar en gemensam avsiktsförklaring för att förebygga avhysningar. Avsiktsförklaringen tydliggör parternas samarbete för att minska antalet hushåll som drabbas av avhysning. Störningsjouren har avtal med tre av de förvaltande dotterbolagen om att arbeta med störningar samt driva frågor om uppsägning och verkställigheter av avhysningar. Bolagets arbetssätt innebär att de arbetar vräkningsförebyggande och i samverkan med andra lämpliga myndigheter såsom exempelvis socialförvaltningen. Arbetssättet innebär också att de endast i undantagsfall driver uppsägningar när det gäller störningar som härrör från våld i nära relationer.</p> <p>I den mån lagstiftningen ger oss utrymme verkar vi för att den våldsutsatta kan ta över kontraktet, i en situation av våld i nära relation.</p>