

Tjänsteutlåtande, beslut
Styrelsehandling nr 8a

Datum: 2025-02-05

Diarienummer: 2025-00044

Handläggare

Anna Staxäng

Telefon: 031-731 7552

E-post: anna.staxang@framtiden.se

Årsrapport 2024

Förslag till beslut

Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden:

1. Årsrapport 2024 för Förvaltnings AB Framtiden fastställs.
2. Punkten justeras omedelbart

Ärendet

Bolagets årsrapport är en uppföljning av årets verksamhet och utgör grunden för en samlad uppföljning och analys av året som gått samt en utgångspunkt för bedömning och formulering av framtida strategiska frågor. Årsrapporten utgör underlag dels för Göteborgs Stads samlade årsredovisning och bokslut, dels för stadsledningskontorets eventuella underlag för budget. Beslutet föreslås justeras omedelbart med hänsyn till att den enligt stadens anvisningar ska justeras skyndsamt och senast sista dagen efter det att tidplanen anger att beslut ska ha fattats i styrelsen (2025-02-12) ska protokollet laddas upp i Stratsys.

Rapporten är uppdelad i fyra avsnitt utöver sammanfattningen:

- Väsentlig styrinformation till kommunstyrelsen
- Övrig uppföljning till kommunledningen
- Uppföljning till Göteborgs Stadshus AB
- Övrig styrinformation till styrelsen. I detta avsnitt redovisas uppdrag från kommunfullmäktige som genomförts och som i samband med föreliggande årsrapport betraktas som fullgjorda samt ges en uppföljning av koncernens policy och riktlinje för uthyrning av bostäder.

Utöver ovan ingår också som bilagor ett barnbokslut samt en särskild uppföljning till stadens och Stadshus årsredovisning 2024.

Bilaga 2 - Barnbokslutet är en sammanställning av de resultat som berör barn och innebär att varje förvaltning/bolag i Göteborgs Stad i samband med årligt bokslut gör en särskild utvärdering av hur fattade beslut påverkat barns och ungas villkor i området eller i en verksamhet.

Bilaga 3 är en särskild uppföljning till stadens och Stadshus årsredovisningar 2024. Stadshus har begärt att få in ett skriftligt kvalitativt underlag från samtliga bolag i staden som underlag för stadens och Stadshus årsredovisningar 2024. Syftet med uppföljningen är att få in information om *Förväntad framtida utveckling* och *Hållbarhetsupplysningar* som behövs för förståelsen av företagets utveckling, ställning eller resultat samt information om bolagets löneöversyn.

Rapportering till Stadshus har skett genom en särskild rapport i Stratsys med sista datum för rapportering 13 januari 2025. Rapporten ska enligt anvisning från Stadshus biläggas bolagets årsrapport för 2024 för information till styrelsen.

Bedömning ur ekonomisk, ekologisk och social dimension

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

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

Samverkan

Ärendet har inte varit föremål för samverkan.

Bilagor

1. Årsrapport 2024 inkl. barnbokslut 2024
2. Särskild uppföljning till stadens och Stadshus årsredovisningar 2024

Datum

Underskrift

.....

.....

Namnförtydligande

Terje Johansson

VD och koncernchef

Anna Staxäng

Kvalitetschef



Årsrapport nämnder och styrelser 2024

Förvaltnings AB Framtiden

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning	4
2	Väsentlig styrinformation till kommunledningen	5
2.1	Verksamhetens utveckling	5
2.1.1	Redovisning av resultat	5
2.2	Uppföljning av kommunfullmäktiges budgetmål	6
2.2.1	Göteborg ska vara en jämlik och trygg stad där alla invånare ges inflytande och möjlighet till delaktighet.	6
2.2.2	Segregationen i Göteborg ska brytas.	7
2.2.3	Göteborg ska klara kompetensförsörjningen.	8
2.2.4	Göteborg ska byggas ihop till en grön och levande stad utan bostadsbrist.	8
2.2.5	Göteborg ska vara ledande i klimatomställningen och ha en hög biologisk mångfald.	9
2.2.6	Göteborgs Stad ska ha en välfärd som möter göteborgarnas behov.	10
2.2.7	Göteborgs Stad ska ge sina anställda en bra arbetsmiljö och goda arbetsvillkor.	10
3	Övrig uppföljning till kommunledningen	12
3.1	Väsentliga personalförhållanden	12
3.1.1	Mått/nyckeltal som beskriver utvecklingen ur ett HR- perspektiv (styrelser)	12
3.1.2	Analys av situationen inom HR-området	12
3.2	Ekonomisk uppföljning	13
3.2.1	Analys av årets utfall - Bolag	13
3.2.2	Resultat per affärsområde/dotterbolag eller motsvarande 15	
3.2.3	Investeringsredovisning	16
3.2.4	Bokslut bolag	18
3.2.5	Lån och lånetak för bolag	19
3.3	Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag	19
3.3.1	Kommunalt ändamål och befogenheter	19
3.3.2	Utvärdering av system för styrning, uppföljning och kontroll	19
3.3.3	Uppföljning av projekt inom gröna obligationer	20
3.3.4	Övrig väsentlig styrinformation till KS/KF	21
3.3.5	Övriga beslut och/eller uppdrag	21

4	Styrinformation till styrelsen	22
4.1	Redovisning av fullgjorda uppdrag från KS/KF	22
4.2	Uppföljning uthyrning och kontrakt	23
5	Uppföljning till Göteborgs Stadshus AB	25
5.1	Uppföljning kassaflöde och realisationsresultat.....	25
5.2	Utfall och kommentarer till ekonomiska avkastningskrav och gränsvärdet för soliditet.....	26

Bilagor

Bilaga 1: Barnbokslut 2024

Bilaga 2: Bilaga 1 - Kostnader Gröna obligationer 2024

Bilaga 3: Bilaga 2 - Mätetal Gröna obligationer 2024

1 Sammanfattning

Under 2024 färdigställdes 343 nya bostäder varav 241 hyresrätter, 42 bostads- och äganderätter och 60 nya bostäder genom konverteringar av outnyttjade utrymmen som vindar och förråd.

Snitthyran för de hyresrätter som koncernen färdigställt under året ligger på 2 133 kr/kvm. En jämförelse har gjorts med projekt som färdigställts av privata fastighetsägare i kommunen under 2024. I jämförelsen ligger samtliga Framtidens projekt lägre än privata aktörers.

I början av året förvärvades byggrätter i Karlastaden som möjliggör byggnation av 300-400 bostäder. Ett förvärv som fått uppmärksamhet under året. Byggrätter har också förvärvats i Gårdsten. I nuläget innehåller koncernens byggrättsportfölj knappt 3 000 byggrätter och vi har ett långsiktigt mål om 10 000 byggrätter.

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd uppgick under året till 2,04 miljarder. Den totala energianvändningen uppgick till knappt 149 kWh/kvm vilket är i stort sett oförändrat jämfört föregående år.

Årets lägesbild gällande koncernens utvecklingsområden har inte resulterat i några förändringar jämfört föregående år. För Biskopsgården och Tynnered/Frölunda Torg bedöms förutsättningarna fortsatt som goda, för Bergsjön, Hjällbo och Lövgärdet som medel och för Hammarkullen som svåra. I likhet med föregående års lägesbild bedöms Hammarkullen även långsiktigt (till 2030) ha svåra förutsättningar att inte vara särskilt utsatt.

Resultaten i årets hyresgästenkät visar en positiv utveckling av hyresgästbetyget vad gäller upplevd trygghet, servicegrad och nöjdhet med produkten. Den upplevda tryggheten ökar i alla delar av staden, men mest i utvecklingsområdena.

Årets hyresförhandling resulterade i en flerårig överenskommelse. För två av de bostadsförvaltande dotterbolagen blev det en tvåårig överenskommelse och för de andra två en treårig överenskommelse.

Marknaden för nyproducerade bostadsrätter är fortsatt sval. Bolaget följer noggrant marknadsförutsättningarna för produktion av bostadsrätter och egnahem. De åtgärder som Egnahemsbolaget vidtog under 2023 med anledning av den försämrade ekonomiska situationen och den avstannade bostadsrättsmarknaden har börjat få genomslag under 2024. Bedömningen är att marknadsläget på bostadsmarknaden kommer att börja återhämta sig under 2025, men väntas inte nå full effekt förrän tidigast under 2026.

Poseidons vd avgick den 8 januari. Koncern-vd gick in som tillförordnad vd till dess ny vd började i september.

Resultat efter finansnetto redovisas till +582 mnkr, vilket är +153 mnkr högre än budget och +692 mnkr högre än föregående år. Det högre resultatet förklaras främst av återföringar av tidigare nedskrivningar, samt högre intäkter, främst relaterat till den generella hyresförhandlingen.

Operativt kassaflöde uppgick till +519 mnkr, vilket är +58 mnkr högre än budget och +388 mnkr högre än föregående år. Det förklaras främst av högre intäkter och lägre investeringar i befintligt bestånd. Mot föregående år bidrar även lägre underhållskostnader till det högre resultatet.

2 Väsentlig styrinformation till kommunledningen

2.1 Verksamhetens utveckling

2.1.1 Redovisning av resultat

Under 2024 färdigställdes 343 nya bostäder varav 241 hyresrätter, 42 bostads- och äganderätter och 60 nya bostäder genom konverteringar av outnyttjade utrymmen som vindar och förråd.

Snitthyran för de hyresrätter som koncernen färdigställt under året ligger på 2 133 kr/kvm. En jämförelse har gjorts med projekt som färdigställts av privata fastighetsägare i kommunen under 2024. I jämförelsen ligger samtliga Framtidens projekt lägre än privata aktörers som ligger i ett spann mellan 2 400 - 2 500 kr/kvm.

För att nå vårt mål om att hålla en jämn och hög takt i bostadsproduktionen har vi fortsatt i uppdrag förvärva bygggrätter i hela staden. I början av året förvärvades bygggrätter i Karlastaden som möjliggör byggnation av 300 - 400 bostäder. Bygggrätter har också förvärvats i Gårdsten. I nuläget innehåller koncernens bygggrättsportfölj knappt 3 000 bygggrätter och vi har ett långsiktigt mål om 10 000 bygggrätter.

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd uppgick under året till 2,04 miljarder. Den totala energianvändningen uppgick till knappt 149 kWh/kvm vilket är i stort sett oförändrat jämfört föregående år.

Varje år släpper koncernen en lägesbild med en bedömning av utvecklingsområdenas förutsättningar att nå målet om att inte vara särskilt utsatta till år 2025. Årets lägesbild har inte resulterat i några förändringar jämfört föregående år. För Biskopsgården och Tynnered/Frölunda Torg bedöms förutsättningarna fortsatt som goda, för Bergsjön, Hjällbo och Lövgärdet som medel och för Hammarkullen som svåra. I likhet med föregående års lägesbild bedöms Hammarkullen även långsiktigt (till 2030) ha svåra förutsättningar att inte vara särskilt utsatt. En tydligare prioritering och efterföljande resursförstärkning under 2025 bedöms angelägen för att förbättra Hammarkullens långsiktiga förutsättningar.

Resultaten i årets hyresgästenkät visar en positiv utveckling av hyresgästbetyget vad gäller upplevd trygghet, servicegrad och nöjdhet med produkten. Den upplevda tryggheten ökar i alla delar av staden, men mest i utvecklingsområdena.

Årets hyresförhandling resulterade i en flerårig överenskommelse. För två av dotterbolagen blev det en tvåårig överenskommelse och för de andra två en treårig överenskommelse.

Marknaden för nyproducerade bostadsrätter är fortsatt sval. Bolaget följer noggrant marknadsförutsättningarna för produktion av bostadsrätter och egnahem. De åtgärder som Egnahemsbolaget vidtog under 2023 med anledning av den försämrade ekonomiska situationen och den avstannade bostadsrättsmarknaden har börjat få genomslag under 2024. Bedömningen är att marknadsläget på bostadsmarknaden kommer att börja återhämta sig under 2025, men väntas inte nå

full effekt förrän under 2026 och framåt.

Poseidons vd avgick den 8 februari. Koncern-vd gick in som tillförordnad vd till dess ny vd började i september.

Resultat efter finansnetto redovisas till +582 mnkr, vilket är +153 mnkr högre än budget och +692 mnkr högre än föregående år. Det högre resultatet förklaras främst av återföringar av tidigare nedskrivningar, samt högre intäkter, främst relaterat till den generella hyresförhandlingen.

Operativt kassaflöde uppgick till +519 mnkr, vilket är +58 mnkr högre än budget och +388 mnkr högre än föregående år. Det förklaras främst av högre intäkter och lägre investeringar i befintligt bestånd. Mot föregående år bidrar även lägre underhållskostnader till det högre resultatet.

Effektmått och övriga mått/nyckeltal

	2024	2023	2022
Antal färdigställda bostäder	343	369	775
Antal byggrätter*	2 964	3 184	3 260
Antal lgh i inlämnade ansökningar om planbesked**	1 590	856	1 149
Snitthyra, kr/kvm***	2 133	2 095	-
Antal utvecklingsområden på polisens lista över särskilt utsatta områden	4	4	5
Total energi kWh/kvm****	148,7	149,0	149,4
Operativt kassaflöde, mnkr*****	519	130	181
Underhåll och investering i befintligt bestånd, mnkr	2 042	2 342	2 520

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

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

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

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

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

2.2 Uppföljning av kommunfullmäktiges budgetmål

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

- De bostadsförvaltande bolagen genomför årligen en hyresgästundersökning för att få information om hur hyresgästerna upplever sin boendesituation och sin hyresvärd. 2024 års resultat visade på en fortsatt positiv utveckling av hyresgästbetyget, både vad gäller serviceindex, produktindex och upplevd trygghet.
- Under 2024 har ett nytt dialogkoncept implementerats i koncernen. Syftet är att stärka hyresgästernas inflytande över sitt boende och samtidigt bidra till områdesutveckling. Konceptet innebär att de som bor och verkar i våra områden ska ges möjlighet till inflytande i sin boende- och närmiljö. Dialogkonceptet ger stöd för hur en dialog kan genomföras, vilka metoder

som finns och vad som lämpar sig bäst i olika situationer. Här finns också korta, handfasta beskrivningar och checklistor.

- Inom ramen för koncernens strategi för utvecklingsområden genomförs trygghetsdialoger som en av insatserna inom superförvaltning. Under året har ett nytt koncept arbetats fram för trygghetsdialogerna vilket kommer införlivas i ovan nämnda dialogkoncept.
- De bostadsförvaltande bolagen har ett ramavtal för boinflytande. Avtalet reglerar ramarna för hyresgästernas inflytande i olika frågor, beskriver arbetsformer, hantering av resurser samt uppföljning av resultat.
- Under 2024 har en av koncernens strategiska utvecklingsfrågor varit att ta fram en ny underhållsstrategi. Inriktningen i den nya strategin är att gå från stora omfattande åtgärder till mer förvaltande åtgärder. Den nya strategin ska likt nu gällande riktlinje för varsam renovering ge hyresgästerna möjlighet till dialog och inflytande vid underhållsåtgärder så att hyresgäster i så stor utsträckning som möjligt kan påverka såväl standard som hyresnivå.
- Samtliga bostadsförvaltande bolag i koncernen arbetar fortsatt med någon form av boendebudget, en demokratisk process där boende involveras i prioriteringar av resurser som påverkar deras livskvalitet. Boende lämnar förslag och efter omröstning utses vinnande förslag som sedan genomförs av respektive bolag. Varje år förverkligas vissa av förslagen från de boende.

2.2.2 Segregationen i Göteborg ska brytas.

- Arbetet med målet sker främst genom de insatser som genomförs inom ramen för strategin superförvaltning i koncernens strategi för utvecklingsområden - arbetet med att inget av stadens områden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta och utsatta områden. Det handlar om insatser såsom trygghetsvårdar i alla områden, framtidshubbar där boende kan få råd och stöd gällande studier, arbete och entreprenörskap samt övriga insatser för ökad trygghet, ökad närvaro, rent och snyggt i områdena och arbete med nolltolerans mot kriminell påverkan. Utöver superförvaltningsinsatserna ingår också strategin Framtidens stadsutveckling där koncernen investerar i underhåll och renovering samt nyproduktion i utvecklingsområdena. Samverkan sker med flera andra bolag och förvaltningar.
- Under hösten 2024 genomfördes koncernens senaste hyresgästenkät. Den upplevda tryggheten ökade i alla delar av staden, men den ökade mest i koncernens utvecklingsområden. De boende i Bergsjön, Biskopsgården, Hammarkullen, Hjällbo, Lövgärdet och Tynnered känner sig nu tryggare än vad man gör i genomsnitt i hela vårt bestånd i Göteborg.
- Varje år släpper koncernen en lägesbild med en bedömning av utvecklingsområdenas förutsättningar att nå målet om att inte vara särskilt utsatta till år 2025. Årets lägesbild har inte resulterat i några förändringar jämfört föregående år. För Biskopsgården och Tynnered/Frölunda Torg bedöms förutsättningarna fortsatt som goda, för Bergsjön, Hjällbo och Lövgärdet som medel och för Hammarkullen som svåra. I likhet med föregående års lägesbild bedöms Hammarkullen även långsiktigt (2030) ha svåra förutsättningar att inte vara särskilt utsatt. En tydligare prioritering och efterföljande resursförstärkning under 2025 bedöms angelägen för att förbättra Hammarkullens långsiktiga förutsättningar.

2.2.3 Göteborg ska klara kompetensförsörjningen.

- Framtidenkoncernens bolag bedöms ha relativt goda förutsättningar att bemanna verksamheten på både kort och längre sikt. Ett mer aktivt arbete för att nå rätt kandidater och säkerställa en stabil bemanning krävs inom ett par yrkesroller, såsom fastighetsvärdar och trygghetsvärdar. En aktuell kompetensförsörjningsfråga är däremot utveckling av yrkesroller som en konsekvens av förändringar i uppdrag för koncernen, exempelvis effektivisering och digitalisering.
- Av fokusområdena i *Göteborgs Stads plan för kompetensförsörjning* bedöms "Utveckling av verksamheten" och "Utveckla kompetensen inom organisationen" vara de områden där koncernen har störst behov av att skaffa sig en nulägesbild genom att identifiera behov av utveckling av digitala lösningar och arbetssätt som främjar innovation, utveckling och nytänkande. Inom planens övriga fokusområden; tillvarata och attrahera kompetensen på arbetsmarknaden, hållbart arbetsliv och konkurrenskraftiga arbetsvillkor, bedöms koncernen kunna erbjuda goda förutsättningar.
- Under 2024 avslutades pilotomgången av Bostadsbolagets och Poseidons traineeprogram för fastighetsvärdar med ett lyckat resultat. 14 deltagare tog sin examen och samtliga har fått anställning, majoriteten i något av koncernens bolag. Även 2024 kunde koncernen bidra till att knappt 1 200 ungdomar fick ett feriejobb eller praktikplats i något av koncernens dotterbolag.

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

- Färdigställande av bostäder är högt prioriterat i Framtidenkoncernen utifrån behov av fler bostäder, områdesutveckling och koncernens finansiella tillväxt. *Värdeskapande stadsutveckling* och *Göteborgs utvidgade innerstad* är grunden för vår nyproduktion. Möjligheten till nyproduktion påverkas i hög grad av tillgång till byggrätter, framdrift av program och detaljplaner samt koncernens finansiella utrymme. Koncernen har finansiell beredskap för en produktion om cirka 1 000 bostäder per år, varav majoriteten är hyresrätter. Blir produktionen högre behöver nya finansiella beslut fattas och blir produktionen lägre kan utrymmet för underhåll och renovering utökas.
- Under året har 343 bostäder färdigställts för inflyttning, varav 241 är hyresrätter, 42 bostads- eller äganderätter och 60 är konverteringar. Antal bostäder som är i produktion är cirka 1 100 stycken.
- Koncernens byggrättsportfölj innehåller i nuläget 2 964 byggrätter. Koncernen har i uppdrag att förvärva mer byggrätter över hela staden och i syfte att signalera detta till marknaden har vi fortsatt vår ambition att exponera oss och synas mer i olika nationella sammanhang. Under året förvärvades byggrätter i Karlastaden som möjliggör byggnation av 300 - 400 bostäder. Ett förvärv som fått uppmärksamhet under året.
- För att öka förutsättningarna för en högre nyproduktion behöver bolaget också fortsätta arbeta aktivt med att erhålla fler lagakraftvunna planer och med att förvärva byggrätter över hela staden.
- Under slutet av 2024 antogs en ny koncerngemensam strategi för minskad klimatpåverkan i byggprojekt. Syftet med strategin är att skapa en koncerngemensam inriktning och strategier för hur Framtiden ska nå målpuffyllelsen om minskad klimatpåverkan i byggprojekt med 50 procent

till 2025 och 90 procent till 2030 i enlighet med stadens målsättningar.

- Marknaden för nyproducerade bostadsrätter är fortsatt sval. Bedömningen är att marknadsläget på bostadsmarknaden kommer att börja återhämta sig under 2025, men väntas inte nå full effekt förrän tidigast under 2026.

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

- I arbetet med att nå målet fokuserar Framtidenkoncernen på tre områden; minskad klimatpåverkan, energieffektivisering och cirkulärt. Inom området minskad klimatpåverkan fokuseras arbetet på byggprojekt och på hyresgästers transporter. Vi ska minska vår klimatpåverkan med 50 % till 2025 i såväl renoverings- som nybyggnadsprojekt och med 90 % till 2030. 2024-12-17 beslutade bolaget om en strategi för minskad klimatpåverkan i byggprojekt. Strategin omfattar nyproduktion och befintligt bestånd. I våra byggprojekt samt vår egen fordonsflotta sker också omställning till utsläppsfria och elektrifierade arbetsmaskiner och transporter. Utöver detta jobbar vi med mobilitetssatsningar för våra hyresgäster. Vi fortsätter energieffektivisera våra fastigheter och genomför en satsning på solceller fram till 2030. Under 2024 installerades ytterligare cirka 1 500 kWp solceller på koncernens tak. I september 2024 beslutade bolaget om en energieffektiviseringsplan med syftet att minska vårt energibehov genom lönsamma åtgärder samtidigt som vi minskar vår klimatpåverkan. Framtiden är samordningsansvarig för strategin hållbart byggande i stadens miljö- och klimatprogram och samverkar inom ramen för det med miljö- och klimatnämnden.
- Kontinuerligt görs många insatser för att öka den biologiska mångfalden, alltifrån anläggande av ängar, trädplantering, odlingsytor, bikupor, fjärilsrabatter, insektshotell, fågelholkar, regnbäddar, vattenmagasin och kunskaphöjning. Ett utvecklingsprojekt har startats för att ta fram en mätbar systematik för att främja ekosystemtjänster, biologisk mångfald samt klimatanpassning för att säkra måluppfyllelse i enlighet med Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram och kommunfullmäktiges uppdrag om klimatanpassning.
- Samverkan inom cirkulärt sker både i koncernen och med marknadsaktörerna – framförallt genom *Plattformen för klimatneutralt byggande i Göteborg* och *Handslaget för cirkulärt byggande*, där Framtiden har en drivande roll som strategiansvarig för Hållbart byggande. Framtiden bedömer det som långsiktigt mest ändamålsenligt att stimulera och driva på utvecklingen av en professionell återbruksmarknad och har påbörjat en interimslösning i avvaktan på en mer effektiv återbruksmarknad. Vidare driver bolagen inom koncernen ett flertal byggprojekt, i såväl nyproduktion som ombyggnader, med återbruk i fokus. Under året har några av bolagen arbetat med frågan om återbruk i förvaltningen vilken ska tas vidare in i 2025 och ett koncern- respektive stadengemensamt återbrukslager ska utredas samtidigt som arbetet med att stimulera en storskalig återbruksmarknad fortlöper. Framtiden medverkar även aktivt i arbetet med att ta fram stadengemensamma ramavtalsupphandlingar för återbruk.

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

- Två viktiga utgångspunkter i arbetet med målet är Framtidens ägardirektiv som anger att bolaget ska bidra till stärkt egenförsörjning och ökad välfärd i de bostadsområden där sådana behov finns samt *Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden 2020-2030* med målet att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2030 eller på listan över utsatta områden år 2035.
- En konkret insats inom ramen för strategin för utvecklingsområden är satsningen Lights On som ingår i paraplyet "Skola som arena" med det övergripande målet att Göteborg ska bli en mer jämlik stad utan utsatta områden, genom att skapa god start i livet och goda uppväxtvillkor för barn och unga. Lights On omfattar 10 skolor med sammanlagt 4 000 barn och ungdomar i koncernens utvecklingsområden och handlar om att hålla grundskolor öppna både före och efter lektionstid. Mellan 2023 och 2024 ökade både antalet barn som deltar i olika aktiviteter och antalet aktörer som på olika sätt bidrar till satsningen markant. Vi såg också en ökat deltagande från flickor.
- Framtiden är också en av stadens största aktörer när det gäller att erbjuda feriearbete och under 2024 tillskapades 1 158 praktik- och ferieplatser.
- Under de senaste åren har Framtiden ingått tre större samarbeten med andra aktörer i tre av stadens utvecklingsområden; Tynnered, Biskopsgården och Bergsjön. Handslagen handlar om konkreta satsningar på skola, fritid och arbete och förväntas bland annat bidra till tryggare bostadsområden. Syftet med handslagen är att, utifrån de behov som finns i respektive stadsdel, tillsammans kraftsamla kring några konkreta mål för att bidra till en positiv förändring i Göteborgs särskilt utsatta områden. De insatser parterna samarbetar kring ska bland annat resultera i att fler ungdomar får sommarjobb, att fler vuxna kan försörja sig genom arbete eller företagande samt bidra till att ge unga bättre förutsättningar att klara skolan och ha en meningsfull fritid.
- I slutet av 2022 öppnade den första Framtidshubben, koncernens satsning för att sänka trösklarna för att komma i anställning eller utbildning. Under 2023 och 2024 har verksamheten utvecklats och idag finns det en hubb i alla sex utvecklingsområden. Hubbarna erbjuder rådgivning och individuell "jobbcoachning", studie- och yrkesvägledning, rekryteringsträffar samt aktiviteter för nyföretagande och företagsutveckling. Under 2024 har antalet besökare ökat med cirka 50 procent och nästan dubbelt så många kvinnor som män har sökt stöd hos Framtidshubbarna.
- Bostadssociala insatser innefattar bland annat delaktighet i Göteborgs Stads arbete mot hemlöshet och projektet Barnfamiljer med korttidsavtal. Störningsjouren arbetar vräkningsförebyggande tillsammans med koncernens förvaltande bolag och andra aktörer.

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

- Uppföljningar visar att koncernens bolag erbjuder en god arbetsmiljö och goda arbetsvillkor.
- Sjukfrånvaron är fortsatt låg och ligger på 4,6 procent. Några bolag har i år satsat extra på att utveckling av metodik och information gällande det systematiska arbetsmiljöarbetet och överlag bedöms bolagens

arbetsmiljöarbete fungera tillfredsställande.

- 2024 har ytterligare åtgärder och omfattande kompetensutveckling genomförts för att stärka medarbetares säkerhet och trygghet som bedöms vara den största arbetsmiljörisken. Medarbetarenkäten visar att koncernens medarbetare fortsatt upplever sig säkra och trygga i utförandet av sina uppdrag.
- Ledarskapet är en viktig förutsättning som fokuseras under 2024 bland annat genom stegvis implementering av stadens gemensamma ledarskapsmodeller "Stärkt gemensamt ledarskap" och koncerngemensam arbetsmiljöutbildning.
- Andra anställningsformer än tillsvidareanställningar eller vikariat utgör en liten andel av anställningarna. Visstidsanställda har minskat i koncernen.

3 Övrig uppföljning till kommunledningen

3.1 Väsentliga personalförhållanden

3.1.1 Mått/nyckeltal som beskriver utvecklingen ur ett HR-perspektiv (styrelser)

	2024	2023	2022
Total sjukfrånvaro (%)	4,6	4,7	5,4
Bolagsextern personalomsättning (%)	7,4	10,1	13,4
Antal årsarbetare	1 519	1 531	1 434

3.1.2 Analys av situationen inom HR-området

Framtidenkoncernens resultat i medarbetarenkäten visar fortsatt höga och relativt oförändrade värden. HållbartMedarbetarIndex (HME) har fortsatt att öka från 80 (2022) till 81 (2024). Under 2024 har koncernen påbörjat ett byte av leverantör för de löpande medarbetarundersökningarna.

De personalmässiga förutsättningarna att utföra grunduppdraget bedöms goda. Sjukfrånvaron är fortsatt låg och ligger på 4,6 procent. Personalvolymen är stabil och personalomsättningen har under 2024 varit ovanligt låg på 7,4 % vilket framför allt bedöms bero på konjunkturen och den minskade rörligheten på arbetsmarknaden i stort.

De främsta potentiella riskerna/avvikelserna som kan påverka möjligheterna att utföra grunduppdraget på kort och lång sikt är:

- om medarbetarnas säkerhet och trygghet påverkas negativt
- om kunskapen, förmågan och engagemanget för att nå de högt uppsatta målen och genomförande av strategierna avstannar
- om organisationens anpassning till en föränderlig omvärld, användandet av ny teknik och utveckling av arbetssätt, yrkesroller och effektivisering uteblir

Riskerna minimeras bland annat genom en omfattande satsning på medarbetarnas säkerhet och trygghet över flera års tid. Fortsatt genomförande av bakgrundskontroller vid rekrytering bidrar till ökad trygghet både för våra medarbetare och hyresgäster. Under 2024 har koncernen fortsatt utveckla arbetssätt, kunskap och förmåga hos medarbetare och chefer för att arbeta med nolltolerans mot kriminell verksamhet vilket genomförts med stöd av den digitala kompetensplattformen *Allt vi kan*.

Ledningsgrupperna i koncernen har lärt mer om ”stadens gemensamma ledarskap” där DAC-modellen, att leda i komplexitet och psykologisk trygghet särskilt fokuserats i syfte att stärka förmågan att leda utvecklingen av en verksamhet i förändring med utmanande mål och höga ambitioner. Under 2024 har flera av

koncernens bolag också anpassat organisationerna i syfte att kraftsamla för att nå resultat och mål.

Under året har koncernens bolag på olika sätt börjat undersöka vilka möjligheter AI-utvecklingen kan innebära för utvecklingen av verksamheten. Bland annat har det initierats utveckling av boendeappen som med hjälp av AI ska kunna effektivisera och förbättra ärendehantering och ge bättre service till våra hyresgäster. Andra områden där AI testas är inköp, energiuppföljning och värmestyrning.

3.2 Ekonomisk uppföljning

3.2.1 Analys av årets utfall - Bolag

Resultaträkning

mnkr	Bokslut 2024	Budget 2024	Avvikelse	Bokslut 2023	Bokslut 2022
Intäkter	7 345	7 238	107	6 923	6 579
Kostnader					
Driftskostnader	-3 683	-3 541	-142	-3 529	-3 276
Fastighetsskatt	-158	-160	2	-154	-153
Centrala kostnader	-226	-231	5	-213	-208
Övriga rörelseposter	-44	-25	-19	-46	62
Fastighetsresultat	3 234	3 281	-48	2 981	3 003
Underhållskostnader	-861	-849	-12	-1 039	-1 230
Avskrivningar	-1 307	-1 323	16	-1 264	-1 268
Jmf. störande poster	152	-35	187	-323	15
Rörelseresultat	1 218	1 074	144	356	520
Finansiella intäkter	5	5	0	4	4
Finansiella kostnader	-641	-650	9	-470	-276
Resultat efter fin. poster	582	429	153	-110	247

Jämfört mot budget

För året uppgår resultatet efter finansnetto till +582 mnkr, vilket är +153 mnkr högre än budget.

Det högre resultatet förklaras främst till jämförelsestörande poster +187 mnkr, till största delen hänförligt till nedskrivningar/återföringar av tidigare nedskrivningar vilket påverkar +174 mnkr. Reavinster och en utdelning påverkar dessutom med +13 mnkr. Se vidare 3.2.2.

Driftskostnaderna är -142 mnkr högre, främst hänförligt till reparationer med -62 mnkr till stor del med anledning av högre skadekostnader. Kostnaderna för värme, vatten och el redovisas -61 mnkr högre, främst beroende på högre pris än budget. Driftsadministration redovisas -19 mnkr högre, bland annat med anledning av högre personrelaterade kostnader.

Underhållskostnaderna är -12 mnkr högre än budget, bland annat beroende på högre prioritering/tidigareläggning av underhållsprojekt framför investering i befintligt bestånd.

Övriga rörelseposter är -19 mnkr mer negativt relaterat till Egnahemsbolaget, vilket främst förklaras av en nedskrivning som görs i ett projekt med -14 mnkr samt lägre försäljningsvolym än budget med 20 bostäder.

Intäkterna är +103 mnkr högre än budget, vilket främst förklaras av hyresförhandlingen som gav ett högre utfall än budget. Den generella hyresförhandlingen gav en hyresökning på 4,5 procent från 1 maj 2024 för Bostadsbolaget och Gårdstensbostäder och 5,35 procent för Familjebostäder och Poseidon från 1 mars. Budget baseras på ett snitt av de tre tidigare årens utfall.

Resultatet påverkas också av lägre avskrivningar än budget med +16 mnkr, främst med anledning av att en för hög budget lades samt en viss tidsförskjutning.

Finansnettot avviker +9 mnkr positivt, vilket förklaras av både något lägre lånevolym och något lägre räntenivå samt högre aktiverad ränta än budget. Genomsnittlig finansieringskostnad för 2024 var 2,71% (2,72% i budget).

Mot föregående år

Resultat efter finansnetto är +692 mnkr högre än föregående år, främst relaterat till jämförelsestörande poster, där nedskrivningar/återföringar av tidigare nedskrivningar avviker med +464 mnkr. Återföringar av tidigare gjorda nedskrivningar avviker +205 mnkr, främst med anledning av högre värdering samt ett redovisningsmässigt utrymme i takt med gjorda planenliga avskrivningar. Nedskrivningar avviker +259 mnkr, där nedskrivningarna under 2024 uppgick till -127 mnkr, medan nedskrivningarna 2023 uppgick till -386 mnkr.

Intäkterna är +417 mnkr högre än föregående år, främst beroende på den generella hyresökningen samt tillkommande ytor. Underhållskostnaderna är lägre med +177 mnkr, främst på grund av anpassning till den generella kostnadsnivån.

Finansnetto är -171 mnkr mer negativt än föregående år, främst med anledning av högre snitträntenivå. Genomsnittlig finansieringskostnad i utfallet var 2,71%, att jämföra med 2,10% för föregående år. Även en högre lånevolym påverkade negativt, i kombination med högre aktiverad ränta.

Högre driftskostnader påverkar med -154 mnkr, i första hand drivet av högre taxebundna kostnader med -161 mnkr, främst beroende på prisökningar. Kostnaderna för värme och el är -67 mnkr respektive -41 mnkr högre och kostnaderna för VA- och avfall är -36 mnkr respektive -17 mnkr högre. Kostnaderna för icke taxebundet är +7 mnkr lägre än föregående år, bland annat beroende på högre kostnader för förgävesprojekt under 2023 och redovisade försäkringsersättningar för större skador under 2024.

Avskrivningarna är -42 mnkr högre än föregående år, främst på grund av tillkommande nyproduktion och aktiverade ombyggnadsprojekt.

3.2.2 Resultat per affärsområde/dotterbolag eller motsvarande

Belopp i mnkr	Bokslut 2024	Budget 2024	Avvikelse	Bokslut 2023	Bokslut 2022
Poseidon	198	244	-46	58	51
Bostadsbolagskoncernen	183	176	7	157	150
Familjebostäder	130	90	40	78	-6
Gårdstensbostäder	3	9	-6	11	16
Framtiden Byggutveckling	-2	0	-2	3	4
GöteborgsLokaler	14	12	2	8	12
Egnahemsbolaget	-72	-52	-20	-90	9
ByggaHem	-20	1	-21	1	0
Störningsjouren	4	0	4	1	3
Förvaltnings AB Framtiden	11	4	7	5	4
Summa bolag	449	484	-34	232	243
Resultat fastighetsförsäljning	11	0	11	2	0
Nedskrivning/återföring nedskrivning	139	-35	174	-324	7
Koncernmässiga avskrivningar	-21	-20	-1	-21	-21
Övriga koncernjusteringar	3	0	3	2	18
Resultat efter finansnetto	582	429	153	-110	247

Poseidon redovisar ett lägre resultat, exklusive jämförelsestörande poster, med -46 mnkr, jämfört med budget. Avvikelsen förklaras främst av högre driftskostnader med -67 mnkr, bland annat på grund av skador samt högre kostnader för värme, el och VA. Underhållskostnaderna är -21 mnkr högre än budget, bland annat beroende på högre prioritering/tidigareläggning av underhållsprojekt före investering i befintligt bestånd. Avskrivningarna är -11 mnkr högre, främst med anledning av högre aktiveringar än antaget i budget. Intäkterna är dock högre med +52 mnkr huvudsakligen med anledning av högre hyresintäkter med +44 mnkr, vilket främst förklaras av högre utfall i årets hyresförhandling, samt högre förvaltningsintäkter på grund av högre fakturering till hyresgäst relaterat till skadegörelse. Hyresökning budgeteras med ett snitt av de tre senaste årens utfall.

Bostadsbolaget redovisar ett högre resultat, exklusive jämförelsestörande poster, med +7 mnkr, jämfört med budget. Avvikelsen förklaras bland annat av lägre avskrivningar med +24 mnkr, med anledning av en för högt lagd budget. Även ett mer positivt finansnetto bidrar med +19 mnkr, bland annat på grund av lägre upplåning och högre aktiverad ränta. Intäkterna är högre med +16 mnkr, vilket främst förklaras av högre utfall i årets hyresförhandling, samt högre förvaltningsintäkter på grund av högre fakturering till hyresgäst relaterat till skadegörelse. Det möts av högre driftskostnader på -52 mnkr, bland annat med anledning av skador samt högre kostnader inom driftsadministration.

Familjebostäder redovisar ett högre resultat, exklusive jämförelsestörande poster, med +40 mnkr, jämfört med budget. Avvikelsen förklaras främst av högre hyresintäkter med +43 mnkr, till följd av högre utfall i årets hyresförhandling. Det

möts av högre driftskostnader på -40 mnkr, bland annat med anledning av skador samt köpta tjänster inom fastighetsskötsel. Även ett mer positivt finansnetto bidrar med +12 mnkr, bland annat på grund av lägre upplåning samt högre aktiverad ränta i projekt. Avvikelsen kan också förklaras av lägre underhållskostnader, med +10 mnkr på grund av viss återhållsamhet för att balansera övriga kostnadsökningar, samt lägre avskrivningar med +8 mnkr, med anledning av tidsförskjutning av aktiveringar.

Egnahemsbolaget redovisar ett lägre resultat med -20 mnkr i förhållande till budget, vilket främst förklaras av en nedskrivning av projekt Stackmoln med -14 mnkr. Utöver detta har det resultatavräknats 20 bostäder färre än budgeterat, vilket motsvarar en negativ avvikelse om -5 mnkr.

Bolaget Bygga Hem redovisar ett lägre resultat med -21 mnkr, vilket är relaterat till räntekostnader samt fastighetsskatt hänförligt till byggrätterna i Karlastaden, vilket inte var inkluderat i budget.

Resultat från fastighetsförsäljning redovisas med +11 mnkr, vilket inte var budgeterat och utgörs huvudsakligen av försäljningar av fastigheter inom Egnahemsbolaget, men också försäljning i Bostadsbolaget av Hammarbadet.

Utfallet för Nedskrivningar/återföring av nedskrivningar uppgår till +139 mnkr, vilket avviker +174 mnkr mer positivt än budget. Återföringar av tidigare gjorda nedskrivningar avviker +258 mot budget och uppgår till +266 mnkr i huvudsak med anledning av högre värdering samt ett redovisningsmässigt utrymme i takt med gjorda planerliga avskrivningar. Nedskrivningar avviker -83 mnkr mot budget och uppgår till -127 mnkr, främst relaterat till högre kostnader i pågående nyproduktion i Östra Källtorp med -111 mnkr samt avseende projekt i Gårdsten, Hammarkullen och på Litteraturgatan.

3.2.3 Investeringsredovisning

3.2.3.1 Investeringar bolag

Rapporterande bolag (belopp i mnkr)	Utfall 2024	Budget 2024	Avvikelse mot bu	Utfall fg år
Bostadsbolaget	758	1 283	525	369
Familjebostäder	466	567	101	634
Gårdstensbostäder	43	123	80	44
Poseidon	937	1 478	542	891
GöteborgsLokaler	91	129	38	168
ByggaHem	1 266	0	-1 266	3
Totala investeringar	3 561	3 581	20	2 109

Totala investeringar för året 2024 uppgår till -3 561 mnkr (-3 581), vilket på totalen avviker +20 mnkr i förhållande till budget. Av detta avser -1 271 mnkr (-366) investeringar i förvärv, befintligt bestånd -1 180 mnkr (-1 293), i nyproduktion -959 (-1 643), konverteringar -102 mnkr (-212), övrigt -32 mnkr (-24) och solenergi är -16 mnkr (-43).

Bostadsbolaget har lägre investeringar med +525 mnkr i förhållande till budget,

främst relaterat till lägre förvärv med +334 mnkr på grund av tidsförskjutning i anskaffning av mark som budgeterats. Även investeringar i nyproduktion är lägre än budget med +135 mnkr, bland annat beroende på tidsförskjutningar i projekt Östra Kålltorp och på Säterigatan. Även tidsförskjutning samt lägre kostnader på Smörslottsgatan rapporteras. Investering i befintligt bestånd rapporteras lägre med +36 mnkr, bland annat relaterat till ombyggnadsprojekt i Hammarkullen där avtalsprocess samt upphandling tagit längre tid än bedömning i budget. Konverteringsprojekt är +12 mnkr lägre pga. pausat till förmån för andra investeringar i befintligt bestånd. Solenergiprojekt är +10 mnkr lägre pga. tidsförskjutningar relaterat till fördröjd upphandling.

Familjebostäder har lägre investeringar med +101 mnkr i förhållande till budget, främst med anledning av lägre investeringar i konverteringar med +62 mnkr, till största delen på grund av under året stoppat projekt i Fjällbo Park. Nyproduktionen är +33 mnkr lägre än budget främst beroende på lägre kostnader i projektet Selma Stad. Även investeringar i befintligt bestånd är lägre inom Familjebostäder med +15 mnkr, främst med anledning av tidsförskjutet projekt för invändig renovering i Gärdås pga. att projektet bl.a. varit i hyresnämnd.

Gårdstensbostäder har lägre investeringar med +80 mnkr, vilket främst förklaras av lägre investeringar i nyproduktion med anledning av pausat projekt på Kaneltorget (+81 mnkr).

Poseidon har lägre investeringar med +542 mnkr, vilket främst relaterar till lägre investeringar i nyproduktion med +435 mnkr, bl.a. beroende på att projekt Rosmaringatan har skjutits på framtiden, försening i byggstart i projekt Danaplatsen samt att detaljplan inte är klar i projekt Jättestensgatan. Konverteringar avviker med +36 mnkr, på grund av lägre takt. Förvärv avviker med +31 mnkr med anledning av senarelagd anskaffning av mark. Även investeringar i befintligt bestånd är lägre inom Poseidon med +25 mnkr, då bl.a. ett projekt har pausats pga. process i hyresnämnden, tidsförskjutningar i upphandling samt bygglov m.m. Solenergiprojekt är +10 mnkr lägre, pga. tidsförskjutningar.

GöteborgsLokalers investeringar är +38 mnkr lägre än budgeterat, främst med anledning av lägre investeringar i befintligt bestånd med +36 mnkr till stor del beroende på lägre upparbetning med +29 mnkr, i befintligt bestånd främst avseende Hjällbo och Länsmanstorget. Även lägre upparbetning gällande lokalanpassningar i kontoret på Engelbrektsgatan påverkar med +7 mnkr.

ByggaHems investeringar avviker med -1 266 mnkr, vilket i sin helhet relaterar till förvärv av byggrätter i Karlastaden som inte fanns med i budget.

3.2.3.2 Projektuppföljning bolag

Projektrevisning investeringsobjekt, pågående och kommande projekt enligt investeringsplaner för bolag

Projekt	KF-beslut (J/N)	Ack. utfall		Total projektprognosis		Projektbudget		Slutår
		Ink	Utg	Ink	Utg	Ink	Utg	
A2	Nej	9	902	9	904	0	859	2024-Q3
A14	Nej	0	369	0	370	0	309	2024-Q4

A24	Nej	0	230	0	600	0	445	2026-Q2
A30	Nej	0	212	0	799	0	782	2027-Q3
A31	Nej	0	351	0	354	0	218	2024-Q1
A32	Nej	0	437	0	685	0	723	2025-Q4
A33	Nej	0	345	0	355	0	227	2025-Q4
A34	Nej	0	307	0	407	0	378	2025-Q3
A35	Nej	0	122	0	550	0	529	2028-Q1
A39	Nej	0	85	0	336	0	386	2026-Q4

Kommentar till avvikelser:

A2 Investeringsstöd i projektet

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

A24 Entreprenör i konkurs, projektet omarbetat. påverkan på kostnad och tid.

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

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

A39 Låg entreprenadsumma.

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.

3.2.4 Bokslut bolag

Framtidenkoncernen redovisar ett resultat efter finansnetto för 2024 på +582 mnkr, vilket är +153 mnkr högre än budget. Det högre resultatet är främst drivet av ett positivt utfall för nedskrivningar/återföring av nedskrivningar. Även högre hyresintäkter än budget bidrar till det högre resultatet, främst relaterat till den generella hyreshöjningen. Budget baseras på ett snitt av de tre senaste årens utfall.

Högre driftskostnader påverkar resultatet negativt, vilket bland annat drivs av högre kostnader för skador samt högre taxebundna kostnader som har ökat på grund av pris.

Det operativa kassaflödet, kassaflöde efter underhåll och investeringar i befintligt bestånd och övriga investeringar, uppgick under året till +519 mnkr, vilket är +58 mnkr högre än budget. Variansen är främst driven av de högre intäkter samt lägre investeringar i befintligt bestånd.

Det ger en självfinansieringsgrad på 28%, vilket innebär att övrig finansiering av nyproduktionen sker genom upplåning av staden.

Kassaflöde efter nyproduktion är -1 523 mnkr, vilket är +281 mnkr mer positivt än budget, främst drivet av lägre investeringar i nyproduktion och konverteringar i kombination med högre investeringar i förvärv.

Koncernens totala balansomslutning per 31 december 2024 uppgick enligt K3 till 43 438 mnkr med en låneskuld på 25 995 mnkr. Soliditeten enligt K3 var 31%. Den justerade soliditeten var 63%.

Koncernens sammanlagda marknadsvärde för fastigheterna uppgick per den 31 december 2024 till 128 758 mnkr (117 669).

3.2.5 Lån och lånetak för bolag

Lån mnkr	Volym 31 dec 2024	Lånetak 2024	Volym 31 dec 2023	Beslutat lånetak 2025
Summa	25 995	29 000	24 477	33 000

3.3 Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag

3.3.1 Kommunalt ändamål och befogenheter

Enligt anvisningarna gör bolaget en samlad redovisning för hela Framtidenkoncernen. Koncernen arbetar utifrån fastställda bolagsordningar, Göteborgs Stads riktlinjer för ägarstyrning, bolagsspecifika ägardirektiv, kommunfullmäktiges budget och övriga styrande dokument för Göteborgs Stad.

Koncernen har för 2024 haft en koncerngemensam affärsplan vars funktion är att ange koncernens långsiktiga mål och fokus samt att omhänderta mer kortsiktiga uppdrag från kommunfullmäktige. Affärsplanen består av sex målområden som utgår från det uppdrag som vi har fått av vår ägare. I affärsplanen har vi inarbetat inriktningar och uppdrag från kommunfullmäktiges budget och övriga styrande dokument för Göteborgs Stad som berör oss. Den koncerngemensamma affärsplanen har legat till grund för dotterbolagens verksamhetsplaner för 2024. Styrelsen och VD bedömer att driften och utvecklingen av verksamheten har legat i linje med kommunens ändamål med sitt ägande av bolaget och att bolaget har följt de principer som framgår i bolagsordningen.

3.3.2 Utvärdering av system för styrning, uppföljning och kontroll

Bolagets bedömning är att bolagets system för styrning, uppföljning och kontroll fungerar på ett betryggande sätt.

Den utvärdering som bolaget gjort indikerar att bolagets ledning följer lagar, regler och överenskomna arbetssätt och att detta har fungerat väl.

Resultat från medarbetarenkäten ger ledningen information om hur medarbetare mår och hur de upplever att ledning, styrning, dialog och kommunikation med mera fungerar på respektive enhet och för bolaget som helhet. Mätningarna möjliggör för ledare att snabbt kunna återkoppla och ta upp angelägna frågor för dialog.

Stadsrevisionen har i sin grundläggande granskning av bolaget för samtliga

verksamhetsår mellan 2019-2024 bedömt att bolaget har en god intern styrning och kontroll. I årets granskning lämnas en erinran gällande ärendeberedning och informationshantering av Karlstadsaffären.

Under året har arbetet för nolltolerans mot kriminell verksamhet fortsatt och utvecklats ytterligare, bland annat genom utbildningsinsatser i koncernens kompetensplattform *Allt vi kan*.

Bolaget har en väl definierad process för styrelsearbetet med beslutad tidplan, tydliga roller och systematiska arbetssätt för beredning och framtagande av ärenden. Bolagets bedömning är att processen bidrar till att styrelsen erhåller relevant information och bra underlag för att kunna styra och leda bolaget.

Med utgångspunkt i den årliga hyresgästenkäten analyserar dotterbolagen resultaten och arbetar med aktiva åtgärdsplaner och handlingsplaner på områdes- och fastighetsnivå. I årets hyresgästenkät förbättrades resultaten ytterligare inom nästan alla områden vilket kan vara en indikation på att de bostadsförvaltande bolagen arbetar systematiskt med att förbättra och utveckla verksamheten utifrån resultaten i tidigare års enkäter.

Bolaget bedömer att uppföljningen fokuserar på det som är väsentligt ur ett risk- och väsentlighetsperspektiv, utifrån ägarens mål, inriktningar och uppdrag för bolaget samt utifrån den koncerngemensamma affärsplanen. Det är bolagets uppfattning att ledning, styrning och uppföljningen av koncernen har förstärkts ytterligare genom koncernens råds- och gruppstruktur där råden driver, samordnar och utvecklar frågor utifrån den koncerngemensamma affärsplanen och rapporterar till koncernledningen.

Den särskilda styrmodellen för styrning och uppföljning av den koncerngemensamma strategin för utvecklingsområden bedöms bidra positivt till att bibehålla fokus på genomförandet av insatserna och därmed till högre måluppfyllelse.

3.3.3 Uppföljning av projekt inom gröna obligationer

Kostnader för projekt inom Framtidenkoncernens bolag som är kopplade till stadens utstående gröna obligationer samt mätetal för byggnader som övergått till förvaltning finns redovisade i bilagor till årsrapporten.

Kostnader

Projekt	Utfall 2024	Prognos 2025	Total budget

Mätetal miljö

Projekt	Mätetal	Utfall 2024	Beräknat utfall 2025

3.3.4 Övrig väsentlig styrinformation till KS/KF

3.3.5 Övriga beslut och/eller uppdrag

4 Styrinformation till styrelsen

4.1 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>AB Framtiden får i uppdrag att utreda en koncernintern hantering för återbruk och avfallshantering.</p> <p>Uppdragsår: 2024</p> <p>Uppdrag inom budgetbeslut.</p>	<p>Samverkan inom cirkulärt sker både inom koncernen och med marknadsaktörerna – framförallt genom Plattformen för klimatneutralt byggande i Göteborg och Handslaget för cirkulärt byggande, där Framtiden har en drivande roll som strategiansvarig för Hållbart byggande. Framtiden bedömer det som långsiktigt mest ändamålsenligt att stimulera och driva på utvecklingen av en professionell återbruksmarknad. Koncernen har påbörjat en interimslösning med rutiner och systematik i avvaktan på en mer effektiv återbruksmarknad. Vidare driver bolagen inom koncernen ett flertal byggprojekt, i såväl nyproduktion som ombyggnader, med återbruk i fokus. Under året har några av bolagen arbetat med frågan om återbruk i förvaltningen vilken ska tas vidare in i 2025 och ett koncern- respektive stadengemensamt återbrukslager ska utredas samtidigt som arbetet med att stimulera en storskalig återbruksmarknad fortlöper. Framtiden medverkar även aktivt i arbetet med att ta fram stadengemensamma ramavtalsupphandlingar för återbruk.</p>
<p>Stadsmiljönämnden 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.</p> <p>Uppdragsår: 2024</p> <p>Typ av KF/KS-uppdrag: Uppdrag inom budgetbeslut</p>	<p>Dotterbolagen arbetar löpande med frågan i både förvaltning och nyproduktion, och gör många insatser för att öka den biologiska mångfalden, alltifrån anläggande av ängar, trädplantering, odlingsytor, bikupor, fjärilsrabatter, insektshotell, fågelholkar, regnbäddar, vattenmagasin och kunskapshöjning. En koncerngemensam utemiljögrupp startades våren 2024, med ansvar för förslag på systematik av ekosystemtjänster och biologisk mångfald. Framtiden deltar aktivt (såväl som delprojektledare och som dominerande fastighetsägare i det geografiska pilotområdet i Tynnered) i det stadengemensamma budgetuppdraget "Hela stadens grönska" som syftar till att ta fram en gemensam utvecklingsmetodik. Ett metodikprojekt om biologisk mångfald med Sveriges Allmännyttan och IVL har startat där Framtiden deltar aktivt, vilket kopplas samman med Framtidens övriga utvecklingsarbete inom området.</p>

4.2 Uppföljning uthyrning och kontrakt

I *Framtidenkoncernens policy och regler för uthyrning av bostäder* anges att policyn ska följas upp en gång per år.

I tabellen nedan framgår det totala antalet lägenheter i koncernen samt olika typer av kontrakt som pågår eller har förmedlats under respektive år.

Antal kontrakt	2020	2021	2022	2023	2024
Antal lägenheter i koncernen	74 274	75 235	75 767	75 821	76 090
Antal avställda lägenheter (evakuering, renovering m.m)	595	796	796	728	760
Antal godkända pågående andrahandskontrakt	764	837	949	789	736
Antal förmedlade lägenheter med bosociala kontrakt (Exploateringsförvaltningen)	540	440	449	362	458
Antal pågående bosociala kontrakt	1 633	1 257	1 091	1 111	1 092
Antal kontrakt som förmedlas via Boplats	4 774	6 190	5 723	5 043	5 164
Antal kontrakt som förmedlas via Omflyttningsplatsen	1 674	1 728	1 416	1 219	1 397

Avsteg från policyn

Avsteg har i enlighet med vad som anges i policyn och reglerna sammanställts och rapporterats av de bostadsförvaltande bolagen. Sammanlagt har det under 2024 gjorts lite fler än 30 avsteg av de totalt drygt 7 000 lägenheter som förmedlades under året. Det är ungefär en halvering av antal avsteg jämfört med nivåerna 2022 och 2023. Den största andelen avsteg görs fortfarande i samband med renovering och ombyggnation även om antalet har minskat betydligt jämfört med tidigare år, troligen som följd av förändrade arbetssätt och rutiner. Situationer med hot mot hyresgäster och fall med våld i nära relation ligger till grund för ungefär en tredjedel av avstegen. Övriga orsaker, framförallt medicinska skäl och funktionsvariationer hos hyresgäster ligger till grund för en dryg handfull avsteg.

Uppföljning av särskild uthyrningsregel

Koncernens policy och regler för uthyrning av bostäder innehåller även koncernens särskilda uthyrningsregel för utvecklingsområden, som innebär att maximalt 20 procent av lägenheterna får hyras ut till individer som har försörjningsstöd som sin huvudsakliga inkomstkälla. Regeln omfattar utöver utvecklingsområdena även de områden som på polisens lista bedöms som riskområden och utsatta områden. Områden som förflyttas bort från listan kan under en treårsperiod successivt anpassas åter till ordinarie uthyrningsregel.

Område	Antal kontrakt som tecknats under 2024	Varav antal där hyresgästen har egen försörjning	Andel tecknade kontrakt där hyresgästen har egen försörjning
Gårdsten	247	214	87%
Lövgärdet	134	112	84%
Hjällbo	167	139	83%
Biskopsgården	584	490	84%
Hisings Backa	463	399	86%
Hammarkullen	200	174	87%
Bergsjön	308	279	91%
Frölunda Tynnered	590	496	84%
Totalt	2693	2303	86%

Under 2024 kompletterades reglerna med en särskild uthyrningsregel om att nyproducerade lägenheter ska hyras ut till sökande som har en månadsinkomst efter skatt som överstiger lägenhetens månadshyra. Vid försörjningsstöd ska hyran inte överstiga socialnämndens högsta godtagbara nivå för hyra. Syftet med regeln är motverka att hyresgäster i koncernen tar på sig kostnader som de får svårt att klara av.

Oriktiga hyresförhållanden

Genom koncernens arbete med riktiga hyresförhållanden identifieras och frigörs lägenheter som inte används i enlighet med hyreskontraktet. Som framgår av tabellen nedan friställde Störningsjouren drygt 600 lägenheter under 2024. Gårdstensbostäder arbetar med frågan kring oriktiga hyresförhållanden i egen regi och friställde 18 lägenheter under 2024.

Oriktiga hyresförhållanden	2020	2021	2022	2023	2024
Antal friställda lägenheter via Störningsjourens arbete	447	643	567	504	614
Varav egen uppsägning	300	473	376	295	328
Antal påbörjade ärenden om oriktiga hyresförhållanden	1 636	2 016	1 644	1 438	1 627
Antal avslutade ärenden utan åtgärd	471	1 434	1 055	1 073	915

5 Uppföljning till Göteborgs Stadshus AB

5.1 Uppföljning kassaflöde och realisationsresultat

Uppföljning kassaflöde och realisationsresultat

Kassaflöde (mnkr)	Kassaflöde innevarande år	Kassaflöde föregående år
Löpande verksamhet	1 466,4	1 320,6
Investeringsverksamhet	-2 972,1	-2 105,0
Finansieringsverksamhet	1 515,4	786,2
SUMMA	9,7	1,8

Kassaflödet från den löpande verksamheten är 146 mnkr mer positiv, främst beroende på högre intäkter och lägre underhållskostnader, vilket motverkas bland annat av högre driftskostnader.

Kassaflöde från investeringsverksamheten är -867 mer negativt än föregående år, främst relaterat till förvärv av byggrätter i Karlastaden.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten är 729 mnkr mer positiv än föregående år, genom högre upplåning under 2024 än under 2023.

Specifikation rearesultat avyttring fastighet/bolag

Specifikation rearesultat avyttring fastighet/bolag	Objekt (fastighet/bolag)	Utfall 2024	Motpart (extern/kommun/Stadshuskoncernen)
Avyttring fastighet	Västra Sälen 5:192	3,278	Extern
Avyttring fastighet	Älvsborg 755:495	0,977	Extern
Avyttring fastighet	Älvsborg 755:503	0,977	Extern
Avyttring fastighet	Älvsborg 755:504	0,977	Extern
Avyttring fastighet	Önnered 62:70	4,041	Extern
Avyttring fastighet	Hjällbo 37:58	0,672	Kommun
Avyttring övrigt	Generationsplats Mosskanten	1,343	Kommun
Avyttring övrigt	Bostadsmodul	-1,142	Extern

5.2 Utfall och kommentarer till ekonomiska avkastningskrav och gränsvärdet för soliditet

Det anges inga avkastningskrav eller gränsvärden för soliditet i Framtidens ägardirektiv.

Barnbokslut 2024

Förvaltnings AB Framtiden

Innehållsförteckning

1	Inledning	3
2	Barnbokslut	4
2.1	Förändringar i verksamheten samt resurssättning som påverkat barnrättsarbetet.....	4
2.2	Analys.....	4
2.2.1	Summering av föregående års utvecklingsområden och insatser	4
2.2.2	Förflyttningar i arbetet med de grundläggande artiklarna och övriga artiklar	5
2.3	Det nya nuläget och vägen framåt	8

1 Inledning

Kommunfullmäktige gav 2020 kommunstyrelsen i uppdrag att ta fram en stadenövergripande barnrättsplan, samt till samtliga nämnder och styrelser att årligen upprätta ett barnbokslut. Barnrättsplanen antogs av kommunfullmäktige 2022 och gäller under perioden 2022 – 2024.

Ett barnbokslut är en sammanställning av verksamhetens insatser och resultat som berör barn och är tänkt att fungera som ett underlag och stöd för förvaltningar och bolag i arbetet med att tillgodose barn och ungdomars rättigheter utifrån barnkonventionen. Barnboksluten är också ett underlag till uppföljning av Göteborgs Stads barnrättsplan.

Utgångspunkten för barnrättsplan och -bokslut är Barnkonventionens fyra grundläggande artiklar:

- Artikel 2 – Principen om icke-diskriminering
- Artikel 3 – Barnets bästa
- Artikel 6 – Barns rätt till liv, överlevnad och utveckling
- Artikel 12 – Barns rätt till delaktighet

Barnrättsplanen har fyra fokusområden som barnrättsarbetet främst ska fokusera på:

- Utbildning
- Fritid
- Trygghet
- Hälsa

Förvaltnings AB Framtiden ställer samman ett barnbokslut för Framtidenkoncernens bolag. 2024 års barnbokslut är det tredje bokslutet som koncernen färdigställer.

2 Barnbokslut

2.1 Förändringar i verksamheten samt resurssättning som påverkat barnrättsarbetet

En av de bärande delarna i Framtidenkoncernens ägardirektiv är att bidra till trygghet, trivsel och service och ge de boende inflytande över sin bostad och dess närmaste omgivning samt möjlighet att utveckla sin egen välfärd. En stor del av de boende i koncernens lägenheter är barn och ungdomar. De är en viktig målgrupp i bolagets arbete med Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden, där målet är att Göteborg inte ska ha några utsatta områden på polisens lista. Koncernen har reserverat 11 miljarder kronor för genomförandet av strategins insatser fram till år 2030. Förverkligandet av strategin resurssätts dels som en del av dotterbolagets ordinarie verksamhet och prioriteringar, dels genom riktade koncerngemensamma satsningar. En rad satsningar inom ramen för strategin påbörjades redan under 2021 och har under 2022-2024 utvecklats och utvidgats. En extern uppföljning av satsningen *Lights On* som startade 2023 och som redovisat uppföljning under 2024 visar på goda resultat och ger underlag för ytterligare förbättringar. Insatserna beskrivs i styckena nedan.

2.2 Analys

2.2.1 Summering av föregående års utvecklingsområden och insatser

Satsningen *Lights On* ingår i paraplyet *Skola som arena* och omfattar 10 skolor med sammanlagt 4 000 barn och ungdomar i stadens utvecklingsområden och handlar om att hålla grundskolor öppna både före och efter lektionstid. Satsningen genomförs utifrån ett medskapande förhållningssätt som ger delaktighet och inflytande och bidrar till att både öka andelen barn som går ut grundskolan med godkända betyg och till att områdena utvecklas, tryggheten främjas och framtidstron ökar. Utöver tid och resurser som satsas i koncernens bolag finansierar Framtiden tio heltidstjänster inom ramen för satsningen i form av koordinators. Framtiden har varit en del av arbetet med *Skola som arena* sedan 2021 och arbetet har sedan dess utvecklats och utökats för varje år.

En annan viktig satsning inom ramen för strategin är *Kraftsamling för Framtidstro* som omfattar insatser i koncernens samtliga utvecklingsområden med ändamålen att förbättra barn och ungas förutsättningar att klara skolan, en meningsfull fritid, möjlighet till sommarjobb och extraarbete samt föräldrastödjande insatser. Satsningen innebär en plan för sociala investeringar i omfattningen 50 mnkr under perioden 2022 – 2026. Resurser som satsas omsätts i insatser i samverkan med externa aktörer. En betydande insats som gjorts under 2024 är att finansiera mellanmål i samtliga 23 skolor som omfattas av *Skola som arena*. En annan viktig insats är ett treårigt avtal med föreningen BRIS. Under 2024 utbildade BRIS 35

nyckelpersoner i Barnkonventionen och metoden Expertgrupp barn. Under 2024 har även ett samarbete med Universeum -*Science club*- etablerats. De insatser som finansieras av satsningen ska ha en kompensatorisk ansats där syftet är att komplettera – snarare än överlappa - skola och andra kommunala förvaltningars uppdrag. Då ändamålet gränsar till flera olika kommunala förvaltningars kärnuppdrag ska dialog och samverkan med, för insatsen berörda förvaltningar, ske. Ytterligare insatser beskrivs i styckena nedan med koppling till Barnkonventionens artiklar.

Resultaten av arbetssättet *Skola som arena* där *Lights on* ingår följs upp och utvärderas av en extern aktör och analyseras i samverkan mellan parterna. Mellan 2023 och 2024 är det en markant ökning av antalet barn som deltar i olika aktiviteter och även av antalet aktörer som på olika sätt bidrar till satsningen. Deltagandet var under 2023 helt jämnt mellan flickor och pojkar för att under 2024 se ett ökat deltagande från flickor. För arbetssättet *Skola som arena* har det varit ett uttalat mål att nå flickorna som i lägre utsträckning deltar i organiserade fritidsaktiviteter i de särskilt utsatta områdena.

2.2.2 Förflyttningar i arbetet med de grundläggande artiklarna och övriga artiklar

2.2.2.1 Artikel 2 – principen om icke diskriminering

Samtliga koncernens sex utvecklingsområden tillhör de med mest resurssvaga jämfört med övriga staden. Den ekonomiska situationen bland barnfamiljer utgör en grundläggande förutsättning för barns uppväxtvillkor. Faktorer som arbetslöshet, låg inkomstnivå, stress och ohälsa hos föräldrar eller vårdnadshavare, bristande relationer till andra vuxna och dåliga boendeförhållanden, är exempel på socioekonomiska faktorer som har negativ inverkan/påverkan på barns förutsättningar till en god uppväxtmiljö. Satsningar inom ramen för strategin bidrar till att påverka dessa faktorer i en positiv riktning för att barn och ungdomar i stadens utvecklingsområden ska få liknande förutsättningar som i resten av staden. Statistik om antal barn och ungdomar i våra bostadsområden, studieresultat i skolor i utvecklingsområden samt information från olika dialoger som förts med barn och ungdomar ingår som viktiga underlag i både planering och uppföljning av insatser inom ramen för strategin. Den externa uppföljning/utvärdering av *Lights On* som presenterade resultat första gången 2024 ger också viktiga underlag för vidare planering och justering av insatser genomförande. Strategin följs upp tre gånger per år. Resultat och analys redovisas för bolagets styrelse.

2.2.2.2 Artikel 3 – barnets bästa

Samtliga underlag för beslut till styrelsen innehåller, i enlighet med stadens mall, en bedömning av beslutets konsekvenser utifrån den sociala dimensionen. Beroende på i vilken utsträckning det aktuella ärendet bedöms påverka barn, direkt eller indirekt, anpassas analysen av konsekvenser och effekter. Den

utbildningsinsats som genomfördes av BRIS för 35 nyckelpersoner inom koncernen under 2024 inom Barnkonventionen och metoden *Expertgrupp barn* syftar till att säkra att barns synpunkter och perspektiv tas tillvara. Framtiden har även varit med och utvecklat konceptet *Värdeskapande stadsutveckling*. Detta koncept lyfts fram i kommunfullmäktiges budget 2025 och i tidigare budgetar och innehåller analyser av stadskvaliteter som berör barns och barnfamiljers perspektiv. Värdeskapande stadsutveckling är också en utgångspunkt i *Framtidenkoncernens strategi för lokala torg i utvecklingsområden*.

2.2.2.3 Artikel 6 – barnets rätt till liv, överlevnad och utveckling

En bostad skapar förutsättningar för trygghet, möjlighet till arbete, delaktighet och inflytande. För barn innebär bostaden en möjlighet till goda uppväxtvillkor och en bra start i livet. Genom bra bostäder och boendemiljöer skapar Framtiden, tillsammans med boende i koncernens bostäder och en lång rad andra samverkansaktörer, förutsättningar för att barn ska kunna utvecklas och må bra. Framtiden är delaktig i Göteborgs Stads arbete mot hemlöshet och ingår i projektet Barnfamiljer med korttidsavtal där barnfamiljer, som inte klarat att ordna eget boende efter att ha fått ta del av genomgångsbostäder, får möjlighet att hyra bostäder under viss tid, eller under vissa förutsättningar även ta över befintligt kontrakt. Störningsjouren, tillsammans med de förvaltande bolagen i koncernen och flera andra aktörer (socialförvaltningar, exploateringsförvaltningen och Kronofogdemyndigheten) arbetar vidare aktivt med ett vräkningsförebyggande arbete gentemot barnfamiljer så att de kan få bo kvar när de riskerar att vräkas. Koncernens arbete mot oriktiga hyresförhållanden bidrar till att barn inte ska behöva bo i lägenheter med oriktiga kontrakt eller där det inte är känt vilka som bor i grannlägenheterna. Vid konvertering av olika typer av lokaler till lägenheter tas barnperspektivet med för att undersöka möjligheten att skapa lägenheter för stora barnfamiljer.

Samtliga förvaltande bolag i koncernen anordnar olika former av läxhjälp för barn och ungdomar i bostadsområdena. *I Lights On* tas arbetet vidare i ett samarbete mellan Framtiden, grundskola och socialtjänst som beskrivs tydligare under rubrik 2.2.1.

Kraftsamlings för framtidstro, som även den beskrivs under rubrik 2.2.1 kan beskrivas som en social investeringsfond som ska finansiera insatser för ökad social delaktighet, förbättrad hälsa, ökad tillit genom meningsfull fritid samt trygga och nära relationer.

Framtidenkoncernen är en av stadens största aktörer när det gäller att erbjuda feriearbete på både sommarlov och andra lov. Under 2024 erbjöds 1158 ungdomar praktik- och ferieplatser inom Framtidenkoncernen. Det kan jämföras med 1001 ungdomar 2023 och 1039 ungdomar 2022.

Bolagen i Framtidenkoncernen har en rad lokala samarbeten med olika föreningar som främjar barns möjligheter att kunna utvecklas utifrån sina förmågor och intressen. I vissa fall handlar det om verksamhetsstöd till löpande verksamhet eller projekt inom områden som idrott, kultur och annan social verksamhet och i andra fall om mer konkret samarbete. Exempel på lokala initiativ är Designklubb (Röhsska Museet), Cykel- och mekkurser (Cykelfrämjandet och

Socialförvaltningarna), Fotbollsskolor (exv. GAIS, Brämaregårdens FC, Bergsjön SK), Mentorprogram (Nextar) och Simskola (Svenska Livräddningssällskapet).

Framtiden har sedan 2021 ingått tre större samarbeten med andra aktörer i tre av stadens utvecklingsområden. 2021 inleddes ett samarbete i Tynnered och under 2022 har även så kallade handslag kommit till stånd i Biskopsgården och i Bergsjön. De så kallade *handslagen* handlar om konkreta satsningar på skola, fritid och arbete och förväntas bland annat bidra till tryggare bostadsområden.

2.2.2.4 Artikel 12 – barns rätt till delaktighet

Som tidigare nämnts har Framtiden inom ramen för *Lights On* under 2024 ingått ett treårigt samarbete med BRIS. Syftet med samarbetet är att möjliggöra för barn och unga att vara med påverka sin lokala uppväxtmiljö genom att bjuda in till delaktighet och inflytande. Samtidigt ska samarbetet bidra till att stärka kunskapen hos lokala aktörer som bostadsbolag, kollektivtrafik, religiösa samfund, idrottsföreningar och lokalt näringsliv om hur samhället kan bli bättre och mer tryggt utifrån ett barnrättsperspektiv. I den uppföljning som görs av arbetet beaktas i vilken grad barn och unga är delaktiga i planering och genomförande av aktiviteter. I planprocesser genomförs även barnkonsekvensanalyser, BKA, vilka sedan ligger till grund för genomförande av plan och byggnation. Här används material som hämtats in av andra aktörer under ledning av stadens planerande förvaltningar. I utformning av utemiljöer och lekplatser kan information hämtas från genomförda medborgardialoger, bolagens egna dialoger med de boende eller genom medskapande arbetssätt vid planering och genomförande. GöteborgsLokaler arbetar med att utifrån ett medskapandeperspektiv involvera invånare, varav många är barn och unga, genom satsningen Sommartorget där aktiviteter i anslutning till stadens torg för att bidra till att våra torg ska upplevas som trygga mötesplatser.

2.2.2.5 Övriga artiklar i barnkonventionen – kopplat till barnrättsplanens fyra fokusområden

Förutom de artiklar som behandlas i de inledande frågorna så finns det ett antal artiklar i Barnkonventionen som har bäring på arbete som bedrivs inom Framtidenkoncernen:

Artikel 13, om barns rätt till yttrandefrihet kan kopplas till genomförandet av de trygghetsdialoger och programmet *Ungas röster* som genomförts koncernens olika bostadsområden tidigare år. De tidigare nämnda utbildningarna som genomförs med hjälp av BRIS bidrar också till att barns röster kan få komma till tals och bli lyssnade på.

Genom samarbete och verksamhetsstöd till olika föreningar med verksamhet som riktar sig till barn tydliggörs en koppling till **artikel 15** som behandlar barns rätt att delta i föreningar. Under 2024 har samarbete med föreningar med inriktning mot kultur varit ett mer tydligt fokus än tidigare och en ny satsning testas i stadsområde Sydväst. Via det uppdrag som kommunfullmäktige beslutat om gällande en hög nyproduktion av bostäder kan trångboddhet motverkas. På så sätt kan möjligheterna att uppfylla **artikel 16**, om barns rätt till privatliv, öka.

Artikel 19, om att barn ska skyddas mot alla former av fysiskt eller psykiskt våld eller övergrepp, tas hänsyn till, bland annat i koncernens arbete mot våld i nära

relationer och konceptet *Våga bry dig!*

Artikel 20, som tar upp barns rätt till ett alternativt hem om man inte kan bo kvar i sin hemmiljö, adresseras bl.a. i koncernens arbete med bosociala kontrakt och projektet Barnfamilj med korttidskontrakt.

Vidare går det att finna en koppling till **artikel 31**, om barns rätt till lek, vila och fritid i arbetet med att forma utemiljöer i koncernens områden och många av de satsningar som görs inom ramen för strategin för utvecklingsområden, inte minst satsningen *Lights On*.

Slutligen kan koncernens arbete med nolltolerans mot kriminell verksamhet bidra till att medverka till att uppfylla **artikel 33**, om att skydda barn från narkotika.

2.3 Det nya nuläget och vägen framåt

I de hyresgästenkäter som genomförts i Framtidens bestånd har resultaten de senaste åren avseende upplevd trygghet i samtliga koncernens sex utvecklingsområden ökat väsentligt och resultaten i våra utvecklingsområden ligger nu över resultaten i övriga områden i koncernens bostadsbestånd. Resultaten från de senaste årens kundundersökningar indikerar att våra särskilda satsningar i utvecklingsområden ger resultat och att våra hyresgäster, däribland barn och unga, uppskattar det som görs. Det faktum att Biskopsgården flyttades ner från polisens lista över särskilt utsatta områden 2023 innebär att antalet göteborgare, däribland många barn och unga, har minskat från 83 000 personer år 2019 till 41 000 personer 2023, vilket innebär en halvering på fyra år. Polisens lista över särskilt utsatta områden publiceras nästa gång 2025.

Planen är att under 2025 ytterligare fördjupa, utveckla och behovsanpassa genomförandet av insatserna inom ramen för *Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden*. Insatser riktade till barn och unga kommer liksom tidigare att ligga väl i linje med barnrättsplanens fokusområden (utbildning, fritid, trygghet och hälsa). Utifrån den lägesbild som årets uppföljningar av strategin mynnat ut i är insatser som berör skola/utbildning något som även fortsättningsvis kommer att ha ett särskilt fokus.

Gröna obligationer - kostnader 2024

Förvaltnings AB Framtiden

Uppföljning av projekt inom gröna obligationer

Projekt	Utfall 2024 (tkr)	Prognos 2025 (tkr)
Jättestensgatan, Kyrkbyn	662	28 540
Mashuggskajen G1b	31 275	135 328
Mashuggskajen G6	536	4 050
Rosmaringatan	258	-
Danaplatsen	184 009	89 930
Mandolinsgatan nr 6, Kvarter KvG	2 803	54 780
Gamlestadsvägen	13 950	0
Selma 2 Etapp B Kv 4	17 244	0
Selma 2 Etapp C Kv 6	143 771	70 992
Selma 2, Etapp B kv 2	9 816	134 380
Selma 2, Etapp B kv 3	11 423	104 542
Selma 2, Etapp C kv 10	106 230	19 977
Selma Stad	55 467	2 000
Selma 2 Etapp D Kv 8	3 083	81 727
Säterigatan	126	292 930
Östra Kålltorp	76 560	133 377
Robertshöjd/Smörslottsgatan - Härlanda Tjärn	322 560	229 905
Säckpipegatan	1 254	3 012
Kärre Centrum	1 929	1 500
Brunnsbo	6 342	3 442
Rimfrostgatan	1 983	6 300
Friskväderstorget	1 845	5 638
Drakblommegatan	3 606	5 372
Flygvädersgatan	1 111	4 125
Brunnsbo P-Hus	3 298	275
Summa	1 001 140	1 412 122

Mätetal och ekonomi Gröna obligationer 2024 - Framtidenkoncernen

Bolag	Juridisk beteckning	Fastighet, adress	Inflyttning	Miljökrav	Energislag vid uppvärmning	Förväntad kWh/kvm, uppvärmning (A-temp)	Förväntad kWh/kW m el (A-temp)	Bra miljöval el 2020	Utfall 2024 uppvärmning (A-temp)	Utfall 2024 el (A-temp)	Summa total energi (A-temp)
Bostadsbolaget	Järnbrott 19:2	Radiotorget (tre hus: Hus 1, Hus 2, Hus 3)	2021			45	15	Nej	37	15,5	52,5
Bostadsbolaget	Tuve 10:148	Tuve Centrum (Tre adresser: Nolehultsvägen 26, 20, 2)	2019		Fjärrvärme	44	10	Nej	41,6	6,5	48,1
Bostadsbolaget	Landala 40:1	Egnahemsvägen, 1-7	2016		Fjärrvärme	45	15	Nej	50	9	59,0
Bostadsbolaget	Landala 41:1	Egnahemsvägen, 9-11	2016		Fjärrvärme	45	15	Nej	47,5	7,4	54,9
Bostadsbolaget	Järnbrott 164:25	Briljantgatan, Tynnered	2020		Fjärrvärme	40	7	Nej	41,6	6,6	48,2
Bostadsbolaget	Hult 547:1	Askimsviken	2020		Bergvärme	26	11	Nej	0	20,1	20,1
Familjebostäder	Järnbrott 76:1	Penninggatan 2	2021		Fjärrvärme	45	15	Nej	42,7	7,7	50,4
Familjebostäder	Utby 129:2	Fjällbo park, Utby	2021		Fjärrvärme	45	15		51,2	13,1	64,3
Familjebostäder	Kobbegården 542:1, 543:2, 546:1	Sisjödalen, Sisjön	2022		Fjärrvärme	45	15	Nej	49,5	7,0	56,6
Familjebostäder	Donsö 207:3	Donsö brofäste	2019		Bergvärme			Nej	35,6		35,6
Familjebostäder	Bergsjön 61:4	Merkuriusgatan, Bergsjön	2020	Svanen	Fjärrvärme	52	8	Nej	61,0	11,1	72,1
Familjebostäder	Skintebo 532:3 Skintebo 532:4 Skintebo 528:1 Skintebo 526:1 Skintebo 530:1 Skintebo 525:1	Uggleberget Huvudprojekt	2020		Bergvärme		60	Nej	35,9		35,9
Familjebostäder	Järnbrott 81:6	Markmyntsg 18, Bankog 10	2016	Svanen	Fjärrvärme	52	8	Nej	55,9	9,0	64,9
Familjebostäder	Sannegården 83:1	Skonare Ingos gata 4-6 (Däckshuset)	2015	Svanen	Fjärrvärme	50	12	Nej	52,6	7,1	59,7
Familjebostäder	Krokslätt 87:2	Norra Kroksslättsgatan 15-17	2015	Svanen	Fjärrvärme	45	15		45,1	11,8	56,9
Gårdstensbostäder	Gårdsten 4:20	Saffransgatan Bostäder	2021		Fjärrvärme	45	15		34,0	15,0	49,0
Göteborgslokaler	Backa 256:1	Selma stad kv A Stadsdelshuset	2018	Miljöbyggnad Silver	Fjärrvärme	23,3	28,0	Ja	48,0	22,0	70,0
Göteborgslokaler	Backa 257:1	Selma stad kv D Affärshuset	2019	Miljöbyggnad Silver	Fjärrvärme	24,3	33,2	Ja	63,0	53,0	116,0
Poseidon	Angered 117:2 och 117:3	Titteridamm	2022		Fjärrvärme	45	15		37,0	30,9	68,0
Poseidon	Kviberg 22:56	Beväringsgatan "Nya Kvibergshuset"	2022		Fjärrvärme	45	15		39,0	21,0	60,0
Poseidon	Sävenäs 181:2	Torpagatan	2022		Fjärrvärme	45	15		55,2	18,2	73,4
Poseidon	Gamelestad 5:9	Kv Makrillen	2021		Fjärrvärme	45	15		42,9	12,2	55,1
Poseidon	Järnbrott 186:3	Mandolingatan, kvarter A	2021		Fjärrvärme	45	15		41,5	22,4	63,9
Poseidon	Järnbrott 186:4	Mandolingata kvarter BC	2021		Fjärrvärme	45	15		35,0	26,4	61,4
Poseidon	Backa 264:6	Selma 2 Etapp A Kv 5	2022		Fjärrvärme	45	11		72,1	83,3	155,4
Poseidon	Järnbrott 116:87	Elins Gård	2015		Fjärrvärme	39	14	Nej	38,8	13,5	52,3
Poseidon	Kyrkbyn 33:1	Fyrväpplingen	2015	Svanen	Fjärrvärme	49	11	Nej	46,8	18,7	65,5

Kommentar:

Fjärrvärmeanvändning anges normalårskorrigerad med energiindex.

I BBR-reglerna för redovisning av energianvändning ingår inte utbelysning och tvättstugor i fastighetselen. Det ingår dock i ovan redovisning, vilket ger ett något högre faktiskt utfall på elanvändning än vad som föreskrivs i byggreglerna. I BBR-regler, Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande och Svanenkraven för energianvändning anges den i A-temp yta – inte BOA/LOA. Vi har därför lagt till en kolumn med A-temp yta i tabellen ovan för att få en korrekt redovisning av förbrukning i relation till måttet för nybyggnationen. Utfallsdata för förbrukning redovisas tidigast två år efter inflyttning för att värmesystem ska kunna ställas in korrekt.



Särskild uppföljning till stadens och Stadshus årsredovisningar 2024

Förvaltnings AB Framtiden

Innehållsförteckning

1	Förväntad framtida utveckling inom bolaget	3
2	Hållbarhetsupplysningar som behövs för förståelsen av företagets utveckling, ställning eller resultat.....	4
3	Uppgifter kopplat till bolagets löneöversyn	5

Bilagor

Bilaga 1: Bilaga 1 - Utfall vid lonerevisioner 2024

Bilaga 2: Bilaga 2 - Utfall vid lonerevisioner 2023

1 Förväntad framtida utveckling inom bolaget

Den svenska ekonomin befinner sig fortsatt i en lågkonjunktur och Konjunkturinstitutet bedömer att en vändning förväntas komma en bit in i 2025. Inflationen ligger sedan en tid tillbaka något under 2 procent och Riksbanken förväntas fortsätta att gradvis sänka styrräntan ner till 1,50 procent i juni 2025. De lägre räntorna stimulerar såväl företagens investeringar som hushållens konsumtion. Samtidigt medför lågkonjunkturen att arbetslösheten har stigit och ligger kvar på ungefär dagens nivå under hela 2025 (Konjunkturinstitutet).

Efterfrågan på bostäder är hög i Göteborg och koncernen planerar för en fortsatt hög produktion och planering av bostäder. Kommunfullmäktiges mål är att Framtidenkoncernen ska färdigställa 2 300 bostäder per år från år 2025. För att öka förutsättningarna för en högre produktion behöver bolaget arbeta aktivt med att erhålla fler lagakraftvunna planer och med att förvärva byggrätter över hela staden. Göteborgs befolkning förväntas under 2025 att öka med cirka 6 500 och av bestå av cirka 618 000 invånare vid årsskiftet 2025/2026 och efterfrågan på koncernens bostäder väntas vara fortsatt hög.

Koncernens intäkter bedöms öka bland annat beroende den fleråriga hyresöverenskommelsen samt på tillkommande nyproduktion. Driftskostnaderna bedöms öka i förhållande till föregående år, bland annat beroende på högre taxebundna kostnader.

Antalet färdigställda bostäder beräknas öka något under 2025, vilket är enligt plan, efter att under 2024 uppgått till cirka 340 bostäder.

Arbetet med en ny underhållsstrategi pågår med målsättningen att den ska beslutas under 2025. Mot bakgrund av det ekonomiska läget, ambitiösa miljö- och klimatmål, behov av områdesutveckling och fastigheternas underhållsbehov finns behov av förändring i renoverings- och underhållsarbetet.

Koncernens högst prioriterade utvecklingsarbete kommer fortsatt vara att inget område i Göteborg ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden 2030 och inga områden som utsatta år 2035. Under 2025 beräknas beslut fattas om prioritering av utveckling av ett flertal torgområden, med fokus på såväl fysisk omdaning som platsstärkande innehåll.

Från och med verksamhetsåret 2025 omfattas koncernen av de nya rapporteringskrav som följer av CSRD och EU-taxonomin. Under 2024 genomförde koncernen förberedelser för att kunna rapportera enligt de nya regelverken och standarden. Koncernen kommer omfattas genom att rapportera till Göteborgs Stadshus AB, som från och med 2025 omhändertar de nya rapporteringskraven genom en rapport som omfattar samtliga bolag inom Göteborgs Stad.

2 Hållbarhetsupplysningar som behövs för förståelsen av företagets utveckling, ställning eller resultat

Koncernens hållbarhetsarbete utgår från vårt ägardirektiv och är integrerat i vår affärsplan. De viktigaste hållbarhetsupplysningarna för förståelsen av bolaget bedömer vi är vårt uppdrag inom nyproduktion, underhåll och renovering, utvecklingsområden samt miljö- och klimat.

Nyproduktion

Vi har i uppdrag att öka takten i bostadsbyggandet, bidra till en mer blandad stad, bygga bostäder med hög arkitektonisk kvalitet och att arbeta aktivt med låga hyror så att vi kan hålla hyror som är lägre än snittet på jämförbara marknader. För att nå målet har vi under 2024 fokuserat på att erhålla fler markanvisningar och laga kraftvunna detaljplaner och fortsatt arbetet med att förvärva byggrätter över hela Göteborg. Vi har preliminärt färdigställt cirka 340 nya bostäder för inflyttning under 2024.

Underhåll och renovering

Vi ska underhålla och renovera affärsmässigt med ekonomi i balans så att våra fastigheter behåller värdet, våra hyresgäster har ett bra boende och våra områden utvecklas hållbart ur samtliga dimensioner. Att ta fram en ny underhållsstrategi har varit en av koncernens strategiska utvecklingsfrågor under 2024. Vi räknar med att kunna ta beslut om en ny strategi under första halvan av 2025. Inriktningen i den nya strategin är att gå från stora omfattande åtgärder till mer förvaltande åtgärder.

Utvecklingsområden

Vår ägare har beslutat att ingen del av Göteborg ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden. Genomförandet av koncernens strategi för utvecklingsområden sker i huvudsak enligt plan. Under 2024 har vi intensifierat arbetet med områdesutveckling och med att ta fram ett förslag till en ny torgstrategi. Resultaten i årets hyresgästenkät visar att den upplevda tryggheten ökar i alla delar av staden, men den har under 2024 ökat mest i koncernens utvecklingsområden där de boende nu känner sig tryggare än snittet i Göteborg.

Miljö och klimat

Koncernens miljöarbete utgår från tre övergripande mål, giftfritt, klimatneutralt samt biologisk mångfald och ekosystemtjänster. Under 2024 har vi fattat beslut om en ny koncerngemensam plan för energieffektivisering med syfte att den energi som sparas både bidrar till samhällsnytta och sparar pengar. Vi har också beslutat om en ny strategi för minskad klimatpåverkan i byggprojekt.

3 Uppgifter kopplat till bolagets löneöversyn

Arbetsgivarorganisation

Bolagets arbetsgivarorganisation	Eventuell kommentar
Fastigo	

Lönekollektivavtal

Bolagets lönekollektivavtal	Eventuell kommentar
Fastigos I-avtal	tjänstepersoner
Fastigos F-avtal	kollektivanställda

Utfall vid bolagets löneöversyn

	2022	2023	2024
Utfall löneöversyn totalt för bolaget (%)	se bilaga	se bilaga	se bilaga
Antal personer som omfattades av löneöversynen	se bilaga	se bilaga	se bilaga

Bilaga 1 Utfall vid lönerrevision 2024 Framtidenkoncernen

Fastigos löneavtal hade lönervisionsdatum april 2024

Utfall lönerrevision 2024

Bolag	Utfall april 2024	Antal medarbetare
FAB	3,2 %	25
FBU	3,1 %	43
EHAB	2,8 %	19
FAMBO I-avtal	3,1 %	134
FAMBO F-avtal	3,6 %	136
FAMBO Totalt	3,3 %	270
SJ	3,9 %	61 inkl. timanst
BB I-avtal	3,3 %	161
BB F-avtal	3,5 %	236
BB Totalt	3,4 %	397
Poseidon I-avtal	3,3 %	181
Poseidon F-avtal	3,4 %	220
Poseidon totalt	3,4 %	401
Gårdsten	3,0 %	32
GbgLokaler	3,4 %	48

//2025-01-07

Bilaga 1 Utfall vid lönerrevisioner 2022 och 2023 Framtidenkoncernen

Fastigos löneavtal hade lönervisionsdatum april 2022 (inget 2021) och april 2023.

Utfall lönerrevision

Bolag	Utfall april 2023	Antal medarbetare	Utfall april 2022	Antal medarbetare
FAB	3,90%	20	2,42%	22
FBU	4,17%	41	2,47%	32
EHAB	4,00%	27	2,40%	31
FAMBO I-avtal	4,05%	120	2,82%	117
FAMBO F-avtal	4,11%	128	2,50%	125
FAMBO Totalt	4,08%	248	2,68%	242
SJ	4,20%	60	2,80%	62
BB I-avtal	3,90%	139	2,70%	104
BB F-avtal	4,30%	246	2,40%	230
BB Totalt	4,20%		2,50%	334
Poseidon I-avtal	4%	181	2,75%	153
Poseidon F-avtal	4%	214	2,40%	165
Poseidon totalt	4%		2,58%	318
Gårdsten	4,00%	28	3,00%	32
GbgLokaler	4,35%	48	2,40%	38

//2024-01-10