

Tjänsteutlåtande, beslut
Styrelsehandling nr 8a

Datum: 2026-02-04

Diarienummer: 2026-00072

Handläggare

Anna Staxäng

Telefon: 031-731 7552

E-post: anna.staxang@framtiden.se

Årsrapport 2025

Förslag till beslut

Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden:

1. Årsrapport 2025, inklusive bilagor, 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 (2026-02-11) 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 pågår eller genomförts och som i samband med föreliggande årsrapport betraktas som fullgjorda. Avsnittet innehåller också 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 årsredovisningar 2025.

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 2025. Stadshus har begärt att få in ett skriftligt kvalitativt underlag från samtliga bolag i staden som underlag för stadens och Stadshus årsredovisningar 2025. 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 2026. Rapporten ska enligt anvisning från Stadshus biläggas bolagets årsrapport för 2025 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 2025 inkl. barnbokslut 2025
2. Särskild uppföljning till stadens och Stadshus årsredovisningar 2025

Datum

Underskrift

.....

.....

Namnförtydligande

Terje Johansson

VD och koncernchef

Anna Staxäng

Kvalitetschef



Årsrapport nämnder och styrelser 2025

Förvaltnings AB Framtiden

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning	4
2	Väsentlig styrinformation till kommunledningen.....	6
2.1	Verksamhetens utveckling	6
2.1.1	Redovisning av resultat	6
2.2	Uppföljning av kommunfullmäktiges budgetmål	7
2.2.1	Göteborg ska vara en jämlik och trygg stad där alla invånare ges inflytande och möjlighet till delaktighet.	7
2.2.2	Segregationen i Göteborg ska brytas.	8
2.2.3	Göteborg ska klara kompetensförsörjningen.	9
2.2.4	Göteborg ska byggas ihop till en grön och levande stad utan bostadsbrist.	9
2.2.5	Göteborg ska vara ledande i klimatomställningen och ha en hög biologisk mångfald.....	10
2.2.6	Göteborgs Stad ska ha en välfärd som möter göteborgarnas behov.	11
2.2.7	Göteborgs Stad ska ge sina anställda en bra arbetsmiljö och goda arbetsvillkor.	11
2.3	Väsentliga personalförhållanden.....	12
2.3.1	Mått/nyckeltal som beskriver utvecklingen ur ett HR- perspektiv (styrelser).....	12
2.3.2	Analys av situationen inom HR-området.....	12
2.4	Ekonomisk uppföljning	13
2.4.1	Analys av årets utfall - Styrelse	13
2.4.2	Resultat per affärsområde/dotterbolag eller motsvarande 15	
2.4.3	Investeringsredovisning.....	17
2.4.4	Bokslut bolag	19
2.4.5	Lån och lånetak för bolag	20
3	Övrig uppföljning till kommunledningen.....	21
3.1	Kommunalt ändamål och befogenheter	21
3.2	Utvärdering av system för styrning, uppföljning och kontroll	22
3.2.1	Uppföljningsfråga	22
3.3	Uppföljning av projekt inom gröna obligationer	23
4	Styrinformation till styrelsen.....	24
4.1	Redovisning av fullgjorda uppdrag från KS/KF.....	24

4.2	Redovisning av pågående uppdrag från KS/KF	25
4.3	Uppföljning uthyrning och kontrakt 2025	25
4.4	Uppföljning trygghetsbostäder 2025.....	27
4.5	Uppföljning utredning av centrallager för återbruk 2025	28
4.6	Redovisning av status på uppdrag från Förvaltnings AB Framtidens genomförandeplan 2025	29
5	Uppföljning till Göteborgs Stadshus AB	31
5.1	Uppföljning kassaflöde och realisationsresultat.....	31
5.2	Utfall och kommentarer till ekonomiska avkastningskrav och gränsvärdet för soliditet.....	32

Bilagor

Bilaga 1: Bilaga 2 - Kostnader Gröna obligationer 2025

Bilaga 2: Bilaga 1 - Barnbokslut 2025

Bilaga 3: Bilaga 3 - Matetal Gröna obligationer 2025

1 Sammanfattning

Under 2025 färdigställdes 560 nya bostäder varav 433 hyresrätter, 90 bostads- och äganderätter samt 37 nya bostäder genom konverteringar. Utöver det är drygt 880 bostäder i produktion. Koncernens byggrättsportfölj innehåller i nuläget drygt 2 500 byggrätter.

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd uppgick under året till 2,2 miljarder kr. I maj beslutades koncernens nya underhållsstrategi som bland annat innebär att vi i större utsträckning kommer att laga snarare än att byta ut samt att koncernen under en period om fem till sju år kan öka det ekonomiska utrymmet för underhåll på koncernnivå tillfälligt från cirka 2,2 till cirka 2,6 miljarder per år i genomsnitt för att därefter återgå till tidigare nivå.

Under våren beslutades också den uppdaterade versionen (kallad 2.0) av strategin för utvecklingsområden, som beskriver inriktningen för åren 2025–2030. De insatser som pågått under åren 2020–2025 fortsätter men den nya versionen av strategin har kompletterats med vissa nya delar såsom insatsen boendemobilisering som handlar om att ta tillvara den lokala kraften i områdena för att åstadkomma positiva förändringar och att arbeta mer med områdenas attraktivitet genom platsutveckling och att stärka torgområdena.

I slutet av året tecknades ett fjärde handslag för utveckling av Hammarkullen, tillsammans med BRG, Göteborg & Co, Skanska Sverige och Astra Zeneca.

I 2025 års lägesbild för koncernens utvecklingsområden bedöms förutsättningarna för Biskopsgården, Bergsjön, Hjällbo, Lövgärdet och Tynnered/Frölunda Torg som goda för att inte vara särskilt utsatta år 2030 och som medel för Hammarkullen. Jämfört med föregående år innebär årets lägesbild en något mer positiv bedömning för Hammarkullen. I kommunfullmäktiges budget för 2026 har alla nämnder och styrelser fått i uppdrag att bidra till och understödja vårt arbete i utsatta områden. Mot bakgrund av detta bedöms det finnas generellt stärkta förutsättningar för en positiv utveckling i samtliga utvecklingsområden under kommande år.

Resultaten i årets hyresgästenkät visar en särskilt positiv utveckling av hyresgästbetyget vad gäller upplevd trygghet och attraktivitet som ökar i hela koncernen. Kundbetygen i koncernens utvecklingsområden är fortsatt goda. Den upplevda tryggheten fortsätter vara högre i dessa områden än i koncernen i övrigt och vad gäller attraktivitet har betyget ökat med drygt 2 procentenheter i utvecklingsområdena jämfört föregående år.

Marknaden för Egnahemsbolaget och försäljning av nyproducerade bostadsrätter går fortsatt trögt. Bolaget följer noggrant marknadsförutsättningarna och Egnahemsbolaget har, för att överbrygga en tid med svagare försäljning, öppnat för möjligheten att dels hyra ut bostäder på korttidskontrakt och att dels ingå i en hyr/köps-modell.

Utfallet i 2025 års hyresförhandling resulterade i att hyrorna för Bostadsbolaget och Gårdstensbostäder höjdes med i genomsnitt 4 procent och hyrorna för Familjebostäder och Poseidon i genomsnitt med 4,45 procent.

Resultat efter finansnetto redovisas till +665 mnkr, vilket är 28 mnkr högre än budget och 83 mnkr högre än föregående år. Det högre resultatet mot budget förklaras bland annat av återföringar av tidigare nedskrivningar främst med anledning av högre värdering. Mot föregående år påverkar till största delen högre intäkter, främst relaterat till den generella hyresökningen.

Operativt kassaflöde uppgick till +669 mnkr, vilket är 179 mnkr högre än budget

och 150 mnkr högre än föregående år. Det förklaras främst av lägre investeringar i befintligt bestånd än budget. I förhållandet till föregående år påverkar till största delen de högre intäkterna.

2 Väsentlig styrinformation till kommunledningen

2.1 Verksamhetens utveckling

2.1.1 Redovisning av resultat

Under 2025 färdigställdes 560 nya bostäder varav 433 hyresrätter, 90 bostads- och äganderätter samt 37 nya bostäder genom konverteringar av outnyttjade utrymmen som vindar och förråd. Utöver det är drygt 880 bostäder i produktion.

Snitthyra för de hyresrätter som färdigställts under året ligger på 2 481 kr/kvm. En jämförelse har gjorts med projekt som färdigställts av privata fastighetsägare i kommunen under året vilka ligger i ett spann mellan 2 458 - 2 600 kr/kvm.

För att nå vårt mål om att hålla en jämn och hög takt i bostadsproduktionen har vi fortsatt i uppdrag förvärva byggrätter i hela staden. I nuläget innehåller koncernens byggrättsportfölj drygt 2 500 byggrätter.

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd uppgick under året till 2,2 miljarder kr. I maj beslutades koncernens nya underhållsstrategi som bland annat innebär att vi i större utsträckning kommer att arbeta med mindre projekt och behovsstyrt underhåll/skötsel, att laga snarare än att byta ut och med ambitionen att kunna öka användning av lokal arbetskraft. Strategin innebär också att koncernen under en period om fem till sju år kan öka det ekonomiska utrymmet för underhåll på koncernnivå tillfälligt från cirka 2,2 till cirka 2,6 miljarder per år i genomsnitt för att därefter återgå till tidigare nivå.

Den totala energianvändningen uppgick till 143,2 kWh/kvm vilket är en minskning med knappt fyra procent jämfört föregående år.

Utfallet i 2025 års hyresförhandling resulterade i att hyrorna för Bostadsbolaget och Gårdstensbostäder höjdes med i genomsnitt 4 procent och hyrorna för Familjebostäder och Poseidon i genomsnitt med 4,45 procent.

I juni lämnade Pontus Werlinder sin roll som vd på Bostadsbolaget. Thorbjörn Hammerth, vd på Familjebostäder, utsågs till t.f vd.

157 nya trygghetsbostäder för äldre har tillkommit i det befintliga beståndet under 2025.

Resultat efter finansnetto redovisas till +665 mnkr, vilket är 28 mnkr högre än budget och 83 mnkr högre än föregående år. Det högre resultatet mot budget förklaras bland annat av återföringar av tidigare nedskrivningar främst med anledning av högre värdering. Mot föregående år påverkar till största delen högre intäkter, främst relaterat till den generella hyresökningen.

Operativt kassaflöde uppgick till +669 mnkr, vilket är 179 mnkr högre än budget och 150 mnkr högre än föregående år. Det förklaras främst av lägre investeringar i befintligt bestånd än budget. I förhållandet till föregående år påverkar till största delen de högre intäkterna.

Effektmått och övriga mått/nyckeltal

	2025	2024	2023
Antal färdigställda bostäder	560	343	369
Antal byggrätter*	2 514	2 296	2 516
Antal lgh i inlämnade ansökningar om planbesked**	448	1 590	856
Snitthyra, kr/kvm ***	2 481	2 133	2 095
Antal utvecklingsområden på polisens lista över särskilt utsatta områden	4	4	4
Total energi kWh/kvm****	143,2	148,7	149,0
Operativt kassaflöde, mnkr *****	669	519	130
Underhåll och investering i befintligt bestånd, mnkr	2 205	2 042	2 342

Fotnot: * Antal lägenheter i koncernens befintliga byggrätter med laga kraftvunna detaljplaner för nyproduktion och tillbyggnad. Antalet är exklusive byggrätter i delägda bolag i Karlastaden.

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

***Avser snitthyra kr/kvm i färdigställda nyproduktionsprojekt under året.

**** 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. 2025 års resultat visade på en fortsatt positiv utveckling av hyresgästbetyget både vad gäller serviceindex, produktindex områdets attraktivitet och upplevd trygghet. Den upplevda tryggheten fortsätter att vara högre i koncernens utvecklingsområden än i koncernen som helhet. Utvecklingen kan ses som en indikation på att de insatser som genomförs i våra utvecklingsområden gör skillnad.

I maj 2025 beslutade Förvaltnings AB Framtidens styrelse om koncernens nya strategi för underhåll av fastigheter. Inriktningen i den nya strategin är att gå från stora omfattande åtgärder till mer förvaltande åtgärder. Den nya strategin ger koncernens hyresgäster möjlighet till dialog och inflytande vid underhållsåtgärder så att de i så stor utsträckning som möjligt kan påverka såväl standard som hyresnivå.

I juni 2025 fattades beslut om en uppdaterad version av strategin för utvecklingsområden, som beskriver inriktningen för åren 2025–2030. Strategin innebär att de insatser som pågått under åren 2020–2025 fortsätter som innan, men den nya versionen av strategin har kompletterats med en ny delstrategi, kallad

grannskap. Detta mot bakgrund av ett identifierat behov av ett tydligare fokus på gemenskapen i områdena. Grannskapsstrategin syftar till att bygga en stabil lokal kapacitet som tar tillvara den kraft som ett lokalt engagemang som bärs av många kan innebära. Genom insatsen boendemobilisering är målet att ge förutsättningar för närmare tillgång till samhällets resurser och utbud, större tillit till samhället och grannar och stärkt demokrati. Viktiga delar kan vara folkbildning och stöd för beteendeförändringar. Insatsen kommer utvecklas tillsammans med berörda inom och utom koncernen. Under 2025 har ett första pilotprojekt påbörjats inom insatsen boendemobilisering. Projektet handlar om minskad nedskräpning genom bevakning, sanktionering och förtroendebyggande kommunikation och genomförs i utvecklingsområdet Bergsjön.

2.2.2 Segregationen i Göteborg ska brytas.

Arbetet med målet sker främst genom de insatser som genomförs inom ramen för strategin för utvecklingsområden - arbetet med att inget av stadens områden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta och utsatta områden. I juni 2025 beslutade styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden om en uppdaterad version av strategin som beskriver inriktningen för åren 2025–2030. Arbetet med strategin bedrivs utifrån fyra delstrategier och till varje delstrategi kopplas specifika insatser. Insatserna syftar till att stärka trygghet, socioekonomi, stadsutveckling och grannskap i områdena. Inför perioden 2026-2030 har strategin också kompletterats med ett särskilt fokus på stärkta grannskap genom insatsen boendemobilisering samt med insatsen platsutveckling.

Den uppdaterade versionen av strategin innebär i korthet att de insatser som pågått under åren 2020–2025 fortsätter som innan, men i den nya versionen har delstrategin *grannskap* med den nya insatsen *boendemobilisering* adderats. Utöver det har delstrategin stadsutveckling kompletterats med en ny insats kallad *platsutveckling*. Platsutveckling handlar om att utveckla våra områden till platser som är attraktiva och är en del av vår strategi för att utveckla torgen i utvecklingsområdena. Torgstrategin beslutades av Förvaltnings AB Framtidens styrelse i början av år 2025 och under året har så kallade *torgsprintar* - ett koncerngemensamt verktyg för att konkretisera och tidsätta insatser - tagits fram för de prioriterade torgområdena.

Under hösten 2025 genomfördes koncernens senaste hyresgästenkät. Den upplevda tryggheten fortsätter att vara högre i koncernens utvecklingsområden än i koncernen som helhet. Kundbetygen är fortsatt goda med särskilt positiv utveckling i Bergsjön i år. Generellt har också attraktiviteten i de sex utvecklingsområdena ökat med 2,2 procent jämfört föregående år.

Varje år släpper koncernen en lägesbild med en bedömning av utvecklingsområdenas förutsättningar att nå målet om att inte vara särskilt utsatta respektive utsatta till år 2030 respektive 2035. Årets lägesbild visar att förutsättningarna för att området inte ska vara särskilt utsatt år 2030, bedöms som goda för Biskopsgården, Bergsjön, Hjällbo, Lövgärdet och Tynnered, och som medel för Hammarkullen. Jämfört med 2024 års lägesbild innebär årets en något mer positiv bedömning för Hammarkullen. I linje med kommunfullmäktiges ambitioner om inga utsatta områden i Göteborg till år 2035, har även en sådan kompletterande bedömning gjorts i årets lägesbild. Förutsättningarna att koncernens utvecklingsområden inte ska vara utsatta år 2035, bedöms som goda för Biskopsgården, Bergsjön, Hjällbo, Lövgärdet och Tynnered, och som medel för Hammarkullen.

I slutet av 2025 tecknades ett fjärde handslag för utveckling av Hammarkullen.

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 fortsatt utveckling av yrkesroller och kompetens som en konsekvens av förändringar i uppdrag för koncernen, effektivisering och digitalisering.

Av fokusområdena i *Göteborgs Stads plan för kompetensförsörjning* har koncernens bolag under 2026 arbetat särskilt aktivt med "Utveckling av verksamheten" och "Utveckla kompetensen inom organisationen". Majoriteten av bolagen arbetar aktivt med att identifiera behov av utveckling av digitala lösningar och arbetssätt samt med att öka medarbetarnas digitala förmåga. Inom planens övriga fokusområden; tillvarata och attrahera kompetensen på arbetsmarknaden, hållbart arbetsliv och konkurrenskraftiga arbetsvillkor, bedöms koncernen kunna erbjuda goda förutsättningar.

Framtidenkoncernens insatser inom ramen för strategin för utvecklingsområden såsom *Framtidshubbar* och *Lights On* bidrar till stadens kompetensförsörjning på längre sikt då de främjar förutsättningar för fler boende i våra bostadsområden att kunna få arbete.

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

Under 2025 har hittills 560 bostäder färdigställts för inflyttning varav 433 är hyresrätter, 90 bostadsrätter och 37 är konverteringar. Utöver det är drygt 880 bostäder i produktion.

Koncernens byggrättsportfölj innehåller i nuläget 2 514 byggrätter.

Framtiden bedömer att kommunfullmäktiges mål om att koncernen ska färdigställa 2 300 bostäder per år från år 2025 i närtid inte går att uppnå. Nuvarande ekonomiska läge med en svag konjunktur gör det svårt för marknaden att ta emot stora numerärer hyresrätter. Justerade befolkningsprognoser för staden skapar därtill större osäkerhet om efterfrågan på sikt.

Marknaden för nyproducerade bostadsrätter går fortsatt trögt, även om ett fåtal fler bostäder har sålts i förhållande till föregående år. Bolaget följer noggrant marknadsförutsättningarna för produktion och försäljning av bostadsrätter och egnahem. Egnahemsbolaget har, för att överbrygga en tid med svagare försäljning, öppnat för möjligheten att dels hyra ut bostäder på korttidskontrakt och att dels ingå i en hyr/köps-modell.

En lägre nyproduktionstakt ger koncernen möjlighet att under ett antal år framåt allokera mer medel till underhåll av det befintliga beståndet, vilket omhändertagits i den nya underhållsstrategi som Förvaltnings AB Framtidens styrelse beslutade 2025-05-14. Underhållsinsatserna har stor betydelse för koncernens arbete med områdesutveckling och är en prioriterad insats i Framtidens arbete med att lyfta utvecklingsområdena. Syftet med den nya strategin är att i de underhållsåtgärder som respektive bolag utför förena affärsnytta, boendenyttan och samhällsnytta. Därtill att i större utsträckning arbeta med mindre projekt och behovsstyrt underhåll/skötsel. En grundinställning är också att laga snarare än att byta ut med ambitionen att kunna öka användning av lokal arbetskraft. Strategin innebär också att koncernen under en period om fem till sju år avsätter mer resurser då större planerade projekt fortsatt genomförs samtidigt som arbetet med att ta mer hand om

beståndet i den dagliga förvaltningen förstärks. Det tillsammans med en satsning på att minska det ackumulerade underhållsbehovet kan innebära att det ekonomiska utrymmet för underhåll på koncernnivå tillfälligt utökas från cirka 2,2 till cirka 2,6 miljarder per år i genomsnitt för att därefter återgå till tidigare nivå.

Givet den högre nivån på underhåll som den nya strategin innebär har koncernen en finansiell beredskap för nyproduktion om cirka 650 hyresrätter per år. Om det under perioden kan byggas mer än 650 hyresrätter per år behöver nya finansiella beslut fattas vilka kan förändra balansen mellan nyproduktion och underhåll.

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.

Förvaltnings AB Framtidens styrelse beslutade under 2024 om en strategi för minskad klimatpåverkan med 50 procent till 2025 i såväl renoverings- som nybyggnadsprojekt och med 90 procent till 2030. Under 2025 påbörjades implementeringen av strategin vilket bedöms ha intensifierat arbetet med minskad klimatpåverkan i koncernen, både i nyproduktion och befintligt bestånd, med fokus på att få till systematiken för minskad klimatpåverkan i alla projekt. Pilotprojektet *Omställningen* har färdigställts under året och klimatpåverkan mer än halverades jämfört med basåret 2020. Familjebostäder har i etapp tre av ombyggnaden av Änggården nått nästan en halvering av klimatpåverkan jämfört basåret. Erfarenheterna från projekten kommer att tas med i fortsatt arbete.

I våra byggprojekt samt vår egen fordonsflotta sker också omställning till utsläppsfria och elektrifierade arbetsmaskiner och transporter. Utöver detta jobbar koncernen med mobilitetssatsningar för hyresgäster.

Implementering av den koncerngemensamma energieffektiviseringsplanen pågår och arbetet med driftoptimering har intensifierats. Från sommaren 2025 lönsamhetsberäknas alla investeringsärenden med energieffektivisering för att säkerställa lönsamma åtgärder. En kartläggning har av effektåtgärder har genomförts med målet att införa dessa under kommande år. Den totala energianvändningen uppgick till 143,2 kWh/kvm vilket är cirka 4 procent lägre än föregående år.

Framtiden är samordningsansvarig för strategin hållbart byggande i stadens miljö- och klimatprogram och samverkar inom ramen för det med miljö- och klimatnämnden.

Framtidenkoncernen deltar aktivt i flera pågående utvecklingsarbeten för att öka den biologiska mångfalden. Både inom staden och ihop med Sveriges allmännyttan och IVL. Samtliga syftar till att ta fram metodik, verktyg och indikatorer.

Under 2025 har Framtiden på uppdrag av kommunfullmäktige utrett förutsättningar för ett centrallager för återbruk. Bedömningen är att lagerbehovet för återbruk effektivast löses genom ett ekosystem av lösningar där staden interna samspekar med professionella marknadslösningar. Utredningen föreslår också att under 2026 införa en digital systematik för internt återbruk som underlättar såväl delning/försäljning lokalt, inom bolag, inom koncernen samt mellan stadens organisationer.

Framtiden deltar också aktivt för att främja cirkularitet inom byggbranschen genom

plattformen och handslaget för cirkulärt byggande men också i stadengemensamma upphandlingar 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* 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 ett tiotal skolor i koncernens utvecklingsområden och handlar om att hålla grundskolor öppna både före och efter lektionstid. Mellan 2024 och 2025 ser vi en fortsatt ökning av antalet barn som deltar i olika aktiviteter och även av antalet utförare som på olika sätt bidrar till satsningen.

Framtiden är också en av stadens största aktörer när det gäller att erbjuda feriearbete och under sommaren 2025 tillskapades 1 290 ferieplatser.

Strax innan jul ingick Framtiden ett fjärde så kallat handslag i syfte att stärka utvecklingen i Hammarkullen. Det innebär att Framtiden nu ingår i fyra så kallade handslag med andra aktörer i fyra av stadens utsatta områden; Tynnered, Bergsjön, Biskopsgården och Hammarkullen. 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 samtliga sex utvecklingsområden finns så kallade *Framtidshubbar* som erbjuder rådgivning och individuell ”jobbcoachning”, studie- och yrkesvägledning, rekryteringsträffar samt aktiviteter för nyföretagande och företagsutveckling. Under 2025 har hubbarna varit öppna för drop-in besök och olika typer av aktiviteter fyra dagar i veckan, vilket under året resulterat i närmare 9 000 besök vilket nästan är en fördubbling jämfört med föregående år.

Bostadssociala insatser innefattar bland annat delaktighet i Göteborgs Stads arbete mot hemlöshet och projektet Barnfamiljer med korttidsavtal. Under 2025 har bolagen i koncernen bidragit med 578 bostäder i form av bostadsociala kontrakt. 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. Den senaste uppföljningen

visade att koncernens bolags arbetsmiljöarbete fungerar tillfredsställande.

Säkerhet och trygghet bland medarbetarna har identifierats som den största arbetsmiljörisken. Den senaste medarbetarenkäten och den fördjupade mätningen av säkerhet och trygghet visar att koncernens medarbetare fortsatt upplever sig säkra och trygga i utförandet av sina uppdrag.

Ledarskapet är en viktig förutsättning och koncerngemensamt fortsätter vi lära oss mer om stadens gemensamma ledarskapsmodeller i "Stärkt gemensamt ledarskap", genomför kontinuerligt koncerngemensamma arbetsmiljöutbildningar och har under 2025 genomfört två piloter för chefshandledning i grupp. Därtill har koncernens samtliga bolag har initierat arbetet med *Chefoskopet*.

Andra anställningsformer än tillsvidareanställningar eller vikariat utgör en liten andel av anställningarna. Visstidsanställda har minskat i koncernen under de senaste åren.

2.3 Väsentliga personalförhållanden

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

	2025	2024	2023
Total sjukfrånvaro (%)	4,6	4,6	4,7
Bolagsextern personalomsättning (%)	5,8	7,4	10,1
Antal årsarbetare	1 517	1 519	1 531

2.3.2 Analys av situationen inom HR-området

Sjukfrånvaron är oförändrad på 4,6 procent och personalomsättningen har minskat jämfört föregående år. Personalvolymen, mätt som årsarbetare arbetad tid är i nivå med föregående år. Vilket innebär att personalvolymsökningen planar ut i linje med vad som anges som ett fokus i koncernens affärsplan om att vara restriktiva med återbesättning av tjänster.

I flera av dotterbolagen pågår arbete med att se över organisation, bemanning och kompetensbehov för att ytterligare stärka förutsättningarna för att leverera på mål och samtidigt anpassa sig efter de ekonomiska förutsättningarna.

De personalmässiga förutsättningarna att utföra grunduppdraget bedöms vara fortsatt goda. Risker med organisationsöversyner och internt förändringsarbete är dock alltid att det kortsiktigt kan påverka fokus och leverans på mål, arbetsmiljö och personalomsättning.

Fortsatt bedöms de främsta potentiella riskerna/avvikelserna som kan påverka möjligheterna att utföra grunduppdraget på kort och lång sikt vara om medarbetarnas säkerhet och trygghet påverkas negativt.

Riskerna hanteras, utöver det systematiska arbetsmiljöarbetet, genom en omfattande satsning på medarbetarnas säkerhet och trygghet över flera års tid. Genom kompetensplattformen *Allt vi kan* stärker koncernens bolag bland annat

förutsättningarna för chefer och medarbetare att agera med nolltolerans mot kriminell verksamhet, en del i strategin för utvecklingsområdena.

2.4 Ekonomisk uppföljning

2.4.1 Analys av årets utfall - Styrelse

Resultaträkning

mnkr	Bokslut 2025	Budget 2025	Avvikelse	Bokslut 2024	Bokslut 2023
Intäkter	7 780	7 755	26	7 345	6 923
Kostnader					
Driftskostnader	-3 839	-3 849	11	-3 683	-3 529
Fastighetsskatt	-163	-166	3	-158	-154
Centrala kostnader	-233	-249	15	-226	-213
Övriga rörelseposter	3	-19	23	-44	-46
Fastighetsresultat	3 548	3 471	77	3 234	2 981
Underhållskostnader	-953	-851	-102	-861	-1 039
Avskrivningar	-1 353	-1 331	-22	-1 307	-1 264
Jmf. störande poster	63	16	47	152	-323
Rörelseresultat	1 305	1 305	0	1 218	356
Finansiella intäkter	6	5	1	5	4
Finansiella kostnader	-646	-673	26	-641	-470
Resultat efter fin. poster	665	637	28	582	-110

Mot budget

För året uppgår resultatet efter finansnetto till +665 mnkr, vilket är 28 mnkr högre än budget.

Jämförelsestörande poster är 47 mnkr positiva mot budget, främst hänförligt till nedskrivningar/återföringar av tidigare nedskrivningar, vilket påverkar +51 mnkr. Reaförlust påverkar med -4 mnkr. Se vidare 3.4.2.

Finansnettot är 27 mnkr positivt mot budget, varav 19 mnkr förklaras av lägre lånevolym och 13 mnkr av högre aktiverad ränta i projekt. Genomsnittlig räntenivå för 2025 var 2,63% (2,63% i budget).

Intäkterna är 26 mnkr högre än budget, vilket främst relaterar till högre förvaltningsintäkter med 15 mnkr, till största delen beroende på fakturering till hyresgäster på grund av skador/skadegörelser. Hyresintäkterna är 11 mnkr högre än

budget bland annat genom högre intäkter för standardhöjningar, debitering av vatten/elkostnader, ny prismodell för parkeringar inom Familjebostäder etc.

Övriga rörelseposter är 23 mnkr mer positiva, i första hand relaterat till försäkringsersättningar med 30 mnkr avseende större skador. I övrigt 10 mnkr relaterat till bland annat ersättningar och bidrag. Det möts av en negativ avvikelse inom Egnahemsbolaget med 17 mnkr, främst med anledning av garantiavsättning för tidigare projekt samt hänförligt till en engångseffekt med anledning av justerad tidpunkt för när vinstavräkning sker, för att ge en mer rättvisande bild i redovisningen. Denna engångseffekt påverkar också att intäkter och kostnader vid bruttoredovisning redovisas med ytterligare cirka 960 mnkr.

De centrala kostnaderna uppgår till 233 mnkr, vilket är 15 mnkr lägre än prognos bland annat med anledning av tidsförskjutningar av IT-konsolidering.

Lägre driftskostnader påverkar resultatet positivt med 11 mnkr, vilket bland annat drivs av lägre värmekostnader med 62 mnkr, främst på grund av varmare väder. Det möts av högre reparationskostnader med 54 mnkr, bland annat beroende på ökade skadekostnader och ökat behov av inköpta hantverkstjänster/material till följd av resursbrist.

Underhållskostnaderna är 102 mnkr högre än budget, bland annat beroende på omklassificering från investering i befintligt bestånd samt ökad takt inom underhåll. Även högre kostnader för skador redovisas högre samt förgäveskostnader.

Resultatet påverkas av högre avskrivningar än budget med 22 mnkr, främst relaterat till Poseidon, med anledning av högre aktivering än beräknat i budget.

Mot föregående år

Resultat efter finansnetto är 83 mnkr högre än föregående år, vilket till största delen förklaras av högre hyresintäkter med 427 mnkr, främst till följd av den generella hyresförhandlingen, vilken gav en hyresökning på 4,00 procent för Bostadsbolaget och Gårdstensbostäder och 4,45 procent för Familjebostäder och Poseidon, samt intäkter från färdigställda bostäder.

Driftskostnaderna är 156 mnkr högre, främst relaterat till driftsadministration med 75 mnkr, genom bland annat tillkommande personalkostnader, kostnader för IT, digitalisering och pris- och löneökningar. Högre kostnader för reparationer med 24 mnkr relaterat till ökade materialinköp samt högre fastighetsskötsel med 14 mnkr. Kostnader för vatten och renhållning är också högre 48 mnkr respektive 34 mnkr, främst pga. prisökningar. Det möts av lägre kostnader för värme med 26 mnkr främst relaterat till ett varmare 2025 i förhållande till 2024 och lägre elkostnader med 16 mnkr främst på grund av lägre pris än budgeterat.

Jämförelsestörande poster redovisas negativt med 89 mnkr. Återföringar och nedskrivningar under året uppgår till netto +51 mnkr att jämföra med de återföringar och nedskrivningar som under 2024 uppgick till netto +139 mnkr.

Avskrivningarna är 47 mnkr högre än föregående år, främst på grund av tillkommande nyproduktion och aktiverade ombyggnadsprojekt.

Övriga rörelseposter redovisas 47 mnkr mer positivt, i första hand relaterat till försäkringsersättningar främst inom Poseidon för större skador, men är också relaterat till Egnahemsbolaget med +13 mnkr, till delvis hänförligt till en engångseffekt med anledning av justerad tidpunkt för när vinstavräkning sker, för att ge en mer rättvisande bild i redovisningen. Denna engångseffekt påverkar också att intäkter och kostnader vid bruttoredovisning redovisas med ytterligare cirka 960

mnr.

Finansnetto är 4 mnr mer negativt än föregående år, varav 23 mnr negativt beror på högre snittlånevolym och 20 mnr positivt beroende på lägre snitträntenivå. Genomsnittlig finansieringskostnad 2,63% (2,71% föregående år).

Mot föregående prognos

Resultat efter finansnetto är 79 mnr högre än prognos. Lägre driftskostnader påverkar resultatet positivt med 45 mnr, bland annat då taxebundna kostnader avviker 33 mnr, främst relaterat lägre värmekostnader med 27 mnr på grund av varmare väder än normalår.

Det möts dock av högre underhållskostnader med 14 mnr, vilket till stor del förklaras av omklassificering från investering i befintligt bestånd. Även en ökad takt inom underhåll främst genom renovering av avställda lägenheter, då investeringar inte fallit ut enligt prognos, samt ökade kostnader för lägenhetsunderhåll samt vitvaror.

Det högre resultatet förklaras också av jämförelsestörande poster med 43 mnr positiva, till stor del hänförligt till nedskrivningar/återföringar av tidigare nedskrivningar. Se vidare 3.4.2.

Avskrivningarna uppgår till 1 353 mnr, vilket är 14 mnr högre än prognos. Avvikelsen relaterar främst till Poseidon, med anledning av högre aktivering av färdigställda projekt.

2.4.2 Resultat per affärsområde/dotterbolag eller motsvarande

Belopp i mnr	Bokslut 2025	Budget 2025	Avvikelse	Bokslut 2024	Bokslut 2023
Poseidon	219	299	-80	198	58
Bostadsbolagskoncernen	297	270	28	183	157
Familjebostäder	167	120	47	130	78
Gårdstensbostäder	13	9	4	3	11
Framtiden Byggutveckling	1	0	1	-2	3
GöteborgsLokaler	9	11	-1	14	8
Egnahemsbolaget	-71	-46	-26	-72	-90
ByggaHem	-25	-26	1	-20	1
Störningsjouren	0	0	0	4	1
Förvaltnings AB Framtiden	9	4	5	11	5
Summa bolag	621	641	-20	449	232
Resultat fastighetsförsäljning	12	16	-4	11	2
Nedskrivning/återföring nedskrivning	51	0	51	139	-324
Koncernmässiga avskrivningar	-20	-20	-1	-21	-21
Övriga koncernjusteringar	2	0	1	3	2
Resultat efter finansnetto	665	637	28	582	-110

Poseidon redovisar ett lägre resultat, exklusive jämförelsestörande, med 80 mnkr jämfört med budget. Avvikelsen förklaras i första hand av högre underhållskostnader med -74 mnkr, främst relaterat till omklassificering från investering i befintligt bestånd samt ökad takt inom underhåll. Avskrivningarna är 31 mnkr högre på grund av högre aktivering än budgeterat. Driftskostnaderna är 24 mnkr högre, främst att förklara med högre skadekostnader och elkostnader, vilket möts bland annat av lägre värme- och personalkostnader. Avvikelsen förklaras positivt av övriga rörelseposter med +28 mnkr, främst med anledning av försäkringsersättningar för större skador. Centrala kostnader är lägre med 8 mnkr, bland annat på grund av förskjutning av konsolidering av IT-driften. Intäkterna redovisas 5 mnkr högre, bland annat på grund av högre fakturering till hyresgäst, på grund av skador.

Bostadsbolaget redovisar ett högre resultat, exklusive jämförelsestörande poster, med 28 mnkr, jämfört med budget. Avvikelsen förklaras främst av ett mer positivt finansnetto som bidrar med 26 mnkr, till stor del relaterat till högre aktiverad ränta samt lägre behov av upplåning än budget. Bostadsbolaget har lägre driftskostnader med totalt 10 mnkr, främst relaterat till lägre värmekostnader med anledning av varmare väder. Intäkterna är 11 mnkr högre främst relaterat till högre fakturering mot hyresgäst (bl.a. skadegörelser etc.). Underhållskostnaderna är dock högre med 26 mnkr, främst relaterat till högre kostnader för skador, förgävesprojektering etc.

Familjebostäder redovisar ett högre resultat, exklusive jämförelsestörande poster, med 47 mnkr, jämfört med budget. Avvikelsen förklaras främst av högre intäkter med 18 mnkr, bland annat till följd av ny prismodell för fordonsplatser, priskorrigering för vatten/el etc. Finansnettot är 8 mnkr positivt, främst med anledning av lägre låneskuld, vilket påverkar med 6 mnkr. Övriga rörelseposter avviker positivt med 7 mnkr, bland annat till följd av försäkringsersättningar, samt lägre avskrivningar med 5 mnkr med anledning av lägre aktiveringar än tidigare antaget.

Gårdstensbostäder redovisar ett högre resultat, exklusive jämförelsestörande, med 4 mnkr, främst med anledning av lägre driftskostnader med 5 mnkr till största delen beroende på lägre taxebundna kostnader.

Egnahemsbolaget redovisar ett lägre resultat exklusive jämförelsestörande med 26 mnkr i förhållande till budget. Det förklaras främst av garantiavsättning avseende tidigare projekt med 19 mnkr samt högre finansiella kostnader med 12 mnkr, till största delen med anledning av ökade lånevolymer.

Resultat från fastighetsförsäljning redovisas med +12 mnkr, vilket är 4 mnkr lägre än budget. Avvikelsen härrör främst till en realisationsförlust inom Poseidon.

Utfallet för Nedskrivningar/återföring av nedskrivningar uppgår till 51 mnkr. Inga nedskrivningar eller återföringar var budgeterade för året. I förhållande till prognos är avvikelsen +43 mnkr. Återföringar av tidigare gjorda nedskrivningar uppgår till 130 mnkr, i huvudsak med anledning av högre värdering samt ett redovisningsmässigt utrymme i takt med gjorda planenliga avskrivningar. Nedskrivningar uppgår till 79 mnkr, vilket relaterar till pågående nyproduktion i bland annat projekti projekt Selma, Etapp B, kv. 3 med 50 mnkr på grund av högre kostnader i projektet, i projekt Östra Kålltorp med 15 mnkr relaterat till högre upparbetade kostnader och Mandolingatan, kv. G med 7 mnkr främst relaterat till högre kostnader.

2.4.3 Investeringsredovisning

2.4.3.1 Investeringar bolag

Rapporterande bolag (belopp i mnkr)	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall fg år
Bostadsbolaget	1 172	924	-249	758
Familjebostäder	433	467	34	466
Gårdstensbostäder	33	50	17	43
Poseidon	1 095	1 295	201	937
GöteborgsLokaler	36	73	37	91
ByggaHem	0	0	0	1 266
Totala investeringar	2 770	2 809	39	3 561

Mot budget

Totala investeringar för året 2025 uppgår till 2 770 mnkr (3 561), vilket på totalen är 39 mnkr lägre än budget. Investeringar i befintligt bestånd uppgår till 1 252 mnkr (1 180), 168 mnkr lägre än budget, investeringar i nyproduktion uppgår till 1 177 (959), 20 mnkr lägre, investeringar i förvärv uppgår till 189 mnkr (1 271), 189 mnkr högre, investeringar i konverteringar uppgår till 106 mnkr (102), 19 mnkr lägre, övriga investeringar uppgår till 27 mnkr (32), 6 mnkr lägre samt investeringar i solenergi som uppgår till 19 mnkr (16), vilket är 15 mnkr lägre än budget. (utfall föregående år inom parentes)

Bostadsbolaget har högre investeringar med 249 mnkr i förhållande till budget, vilket främst relaterar till ett markförvärv med 182 mnkr som inte var budgeterat, då den var förväntad under 2024 vid upprättande av budget. Investeringar i nyproduktion var 97 mnkr högre än budget, vilket främst relaterat till projekt Östra Kålltorp och den anpassning som skett av projektet när entreprenören gick i konkurs (-164 mnkr). Det möts dock bland annat av lägre investeringar med anledning av tidsförskjutningar, främst i projekt Säterigatan med +41 mnkr. Investeringar i befintligt bestånd är 18 mnkr lägre, bland annat relaterat till tidsförskjutning på grund av hyresförhandlingar i Hammarhus samt fördröjda upphandlingar. Övriga investeringar är 9 mnkr lägre, främst på grund av senareläggning av ett ritningsarkiv. Konverteringar är 3 mnkr lägre än budget, hänförligt till hyresgästgodkännande som har gjort att projekt har blivit tidsförskjutet.

Familjebostäder har lägre investeringar med 34 mnkr i förhållande till budget, främst med anledning av lägre investeringar i befintligt bestånd med 19 mnkr till största delen på grund av tidsförskjutningar i flera projekt. Investeringarna i nyproduktion är 13 mnkr lägre, främst beroende på motkrav på icke utförda arbeten och garantiåtagande i projekt Selma Stad med anledning av konkurs, samt lägre aktivitet i några projekt i förhållande till budget. Investeringar i konverteringar är 5 mnkr lägre, främst på grund av resultatföring av förgäveskostnader då upparbetade kostnader inte bedöms kunna nyttjas i annat projekt. Tidsförskjutningar ger också lägre investeringar med 4 mnkr i solenergiprojekt. Investeringar i förvärv och övriga investeringar är vardera 3 mnkr högre än budget, på grund av förvärv i Bergsjön respektive högre investeringar i konst samt kameraövervakning.

Gårdstensbostäder har lägre investeringar med 17 mnkr, vilket främst förklaras av lägre investeringar i konverteringar med 12 mnkr, till stor del relaterat till senarelagt projekt avseende bolagets tidigare kontor. Investeringar i befintligt

bestånd är 4 mnkr lägre, främst relaterat till omklassificering till underhåll samt tidsförskjutning.

Poseidon har lägre investeringar med 201 mnkr, vilket främst relaterar till lägre investeringar i nyproduktion med 105 mnkr, bl.a. beroende på två projekt på Selma Litteraturgatan där byggstart har blivit framflyttade. Projekt Jättestensgatan har lägre upparbetning på grund av försenad detaljplan samt Masthuggskajen G1b är tidsförskjutet på grund av försenat bygglov. De möts bland annat av högre aktivitet i projekt Danaplatsen, som har högre investeringar under året än budgeterat. Investeringar i befintligt bestånd är 92 mnkr lägre, främst av tidsförskjutningar bland annat på grund av förlängd projektering och försening i upphandling. Även projekt med lägre projektkostnad än budget påverkar positivt. Solenergiprojekt är 8 mnkr lägre, på grund av tidsförskjutning i projekt i distrikt Backa. Förvärv avviker med 2 mnkr med anledning av tilläggsköpeskilling för ökad byggrätt i Angered.

GöteborgsLokalers investeringar är 37 mnkr lägre än prognos, främst med anledning av utfall inom befintligt bestånd med 34 mnkr. Avvikelsen relaterar till en försäkringsersättning med 13 mnkr samt lägre upparbetning i projekt, bland annat i Hjällboprojektet.

Mot prognos

I förhållande till prognos är totala investeringar 136 mnkr lägre, främst förklarar av lägre investeringar i befintligt bestånd med 101 mnkr. Investeringar i konverteringar är 11 mnkr lägre än prognos, investeringar i nyproduktion är 10 mnkr lägre, investeringar i solenergi är 9 mnkr lägre och förvärven är 8 mnkr lägre.

Familjebostäder har lägre investeringar med 26 mnkr i förhållande till prognos, främst med anledning av lägre investeringar i befintligt bestånd med 12 mnkr till största delen på grund av tidsförskjutningar men också lägre kostnader i projekt. Investeringar i konverteringar är 7 mnkr lägre, främst på grund av resultatföring av förgäveskostnader samt tidsförskjutning. Investeringar i nyproduktion är 5 mnkr lägre, bland annat beroende på lägre upparbetning i projekt inom Selma. Tidsförskjutningar ger också lägre investeringar med 4 mnkr i solenergiprojekt.

Poseidon har lägre investeringar med 72 mnkr, vilket främst relaterar till lägre investeringar i befintligt bestånd med 47 mnkr, bland annat med anledning av tidsförskjutningar genom förlängd projektering och försenad konsultupphandling, lägre utfall i projekt kan kopplas till slutreglering, samt omklassificering av projekt till underhållskostnader. Investeringar i nyproduktion är 19 mnkr lägre, främst relaterat till projekt Masthuggskajen G1b, bland annat på grund av tidsförskjutningar hos underentreprenörer och materielleveranser. Konverteringar är 4 mnkr lägre, på grund av att projekt Sandspåret ligger efter tidplan samt lägre investeringar i projekt Skolspåret än prognosticerat.

GöteborgsLokalers investeringar är 40 mnkr lägre än budgeterat, främst med anledning av utfall inom i befintligt bestånd med 34 mnkr. Avvikelsen relaterar till en försäkringsersättning med 13 mnkr samt lägre upparbetning i projekt, bland annat Hjällboprojektet.

2.4.3.2 Projektuppföljning bolag

Projektreddovisning investeringsobjekt, pågående och kommande projekt enligt investeringsplaner för bolag

Projekt	Ack. utfall		Total projektprognos		Projektbudget		Avvikelse budget/prognos	Slutår
	Ink	Utg	Ink	Utg	Ink	Utg	Netto	
Projekt beslutade av KF								
Projekt beslutade av styrelse								
A2	9	893	9	904	0	859	-36	2026
A24	0	528	0	625	0	600	-25	2026
A30	0	396	0	775	0	782	6	2027
A32	0	664	0	665	0	723	59	2026
A33	0	335	0	355	0	227	-128	2025
A34	0	417	0	417	0	378	-38	2025
A35	0	244	0	561	0	529	-32	2029
A39	0	297	0	340	0	386	46	2026

Kommentar till avvikelser:

A2 Investeringsstöd i projektet, projektet är färdigställt, med anledning av konkurs av entreprenör är projektet ej slutredovisat.

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

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. Slutredovisad.

A34 Ett kvarter omarbetat, större volym och fler lägenheter, samt ett kvarter klimatpilot med högre materialkostnader. Slutredovisad.

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.

2.4.4 Bokslut bolag

Framtidenkoncernen redovisar ett resultat efter finansnetto för 2025 på +665 mnkr, vilket är 28 mnkr högre än budget.

Det högre resultatet är främst drivet av ett positivt utfall för nedskrivningar/återföring av nedskrivningar. Även ett mer positivt finansnetto, vilket förklaras av lägre lånevolym och högre aktiverad ränta bidrar. Högre intäkter

än budget, relaterat till högre fakturering av bland annat vatten/elkostnader, skadegörelser och fordonsplatser. Tillkommande försäkringsersättningar inom övriga rörelseposter avseende skador samt lägre centrala kostnader bidrar. Lägre driftskostnader påverkar resultatet positivt, vilket bland annat drivs av lägre värmekostnader på grund av varmare väder.

Det möts av högre underhållskostnader, främst förklarat av omklassificering från investering i befintligt bestånd, ökad takt inom underhåll samt högre kostnader för skador, förgävesprojektering etc.

Avskrivningarna är högre med anledning av för låg bedömning av aktivering av investeringar för året.

Det operativa kassaflödet uppgick under året till +669 mnkr, vilket är 179 mnkr högre än budget. Variansen är främst driven av lägre investeringar i befintligt bestånd, positiv avvikelse inom finansnetto samt högre intäkter.

Det ger en självfinansieringsgrad på 48%, vilket innebär att koncernen finansierar nyproduktionen till 48% med eget kassaflöde och övrig finansiering av nyproduktionen sker genom upplåning av staden.

Kassaflöde efter nyproduktion är -792 mnkr, vilket är 47 mnkr mer positivt än budget. Den lägre positiva variansen än för det operativa kassaflödet, beror främst på högre investeringar i förvärv än budgeterat.

Koncernens totala balansomslutning per 31 december 2025 uppgick enligt K3 till 45 102 mnkr med en låneskuld på 27 114 mnkr. Soliditeten enligt K3 var 30,5%. Den justerade soliditeten var 63,3%.

Koncernens sammanlagda marknadsvärde för fastigheterna uppgick per den 31 december 2025 till 136 228 mnkr (128 758).

2.4.5 Lån och lånetak för bolag

Lån mnkr	Volym 31 dec 2025	Lånetak 2025	Volym 31 dec 2024	Beslutat lånetak 2026
Summa	27 114	33 000	25 995	32 000

Inget behov av förändring av lånetak 2026 identifierat.

3 Övrig uppföljning till kommunledningen

3.1 Kommunalt ändamål och befogenheter

Att tänka på i ÅR – del 3



Avsnitt	Rubrik	Kommentar/anvisning
3.1	Kommunalt ändamål och befogenheter	Redovisa hur verksamheten bedrivits och utvecklats mot bakgrund av det i bolagsordningen och ägardirektivet angivna syftet och ramarna med densamma. Redovisningen gäller det egna bolaget och eventuella dotterbolag. Ni väljer själva huruvida ni gör en samlad redovisning för koncernen eller om ni skapar underrubriker och redovisar eventuella dotterbolag separat. OBS! Viktigt att det tydligt framgår att: <i>"verksamhet som bolaget har bedrivit under kalenderåret har varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna i enlighet med bolagsordningen."</i>

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 2025 fortsatt 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, styrelsens genomförandeplan för budget och övriga styrande dokument för Göteborgs Stad som berör oss. Den koncerngemensamma affärsplanen har legat till grund för dotterbolagens verksamhetsplaner för 2025. 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.

3.2 Utvärdering av system för styrning, uppföljning och kontroll

3.2.1 Uppföljningsfråga

Uppföljningsfråga	Kommentar
Sammanfattande bedömning <i>Sammanfatta de viktigaste iakttagelserna från er utvärdering genom att redovisa era styrkor respektive förbättringsområden i förhållande till riktlinjens krav på systematik.</i> <i>Kommentera även kort eventuella åtgärder ni vidtagit med anledning av förra årets iakttagelser.</i>	Bolagets bedömning är att systemet 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 2019-2025 bedömt att bolaget har en god intern styrning och kontroll. 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 förstärks 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 till de goda resultat som hittills nåtts i arbetet.

3.3 Uppföljning av projekt inom gröna obligationer

Byggprojekt inom Framtidenkoncernens bolag med tillräckligt hög energiprestanda ingår som underlag för Göteborgs Stads emittering av gröna obligationer. I Bilaga 2 redovisas de kostnader som kan utgöra underlag för emittering och som upparbetats under 2025 samt prognos för kommande år. I Bilaga 3 redovisas uppföljningen i form av mätetal avseende faktisk energiförbrukning för projekt som övergått till förvaltning för att kunna påvisa att byggnaderna fortsatt lever upp till kraven för grön finansiering.

Kostnader

Projekt	Utfall 2025	Prognos 2026	Total budget
se bilaga 2			

Mätetal miljö

Projekt	Mätetal	Utfall 2025	Beräknat utfall 2026
se bilaga 3			

4 Styrinformation till styrelsen

4.1 Redovisning av fullgjorda uppdrag från KS/KF

Uppdrag	Kommentar
AB Framtiden får i uppdrag att inrätta minst 150 nya trygghetsbostäder under 2025. Inrättandet ska ske inom befintligt bestånd. Återrapporteringen ska ske till AB Framtiden	Uppdraget bedöms omhändertaget och fullgjort i enlighet med återrapporteringen under avsnitt 4.4 i föreliggande rapport.
AB Framtiden får i uppdrag att utreda förutsättningarna för ett centrallager för återbruk. Uppdraget kan samverkas även med privata företag. Återrapporteringen ska ske till AB Framtiden.	Uppdraget bedöms omhändertaget och fullgjort i enlighet med återrapporteringen under avsnitt 4.5 i föreliggande rapport.
Alla nämnder och bolagsstyrelser får i uppdrag att analysera sina inköp utifrån Göteborgs Stads spendrapport och ta fram förslag på hur inköpsarbetet kan förbättras avseende kostnadsmedvetenhet, långsiktighet och hållbarhet. Inköps- och upphandlingsnämnden ska stötta i detta arbete.	Framtidenkoncernen har ett flertal strategier med bäring på hur inköpsarbetet kan förbättras avseende kostnadsmedvetenhet, långsiktighet och hållbarhet. Koncernens nya strategi för underhåll av fastigheter stärker arbetet med varsam och behovsanpassad renovering vilket är ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbart. Strategin innehåller även en insats där vi ska skapa en ny sysselsättningsmodell tillsammans med marknadsaktörer. Framtiden är också strategiansvariga för hållbart byggande i stadens miljö- och klimatprogram där vi fortsätter driva på marknaden för mer storskaliga lösningar för återbruk av byggmaterial. Vi deltar även aktivt i pågående arbete med Inköps- och upphandlingsförvaltningen om att handla upp stadengemensamma ramavtal för tjänster inom cirkulärt byggande. Vi har analyserat vår spendrapport och HBV:s miljöspendanalys för att identifiera de mest klimatpåverkande inköpen. Under 2026 kommer arbetet med att minska klimatpåverkan från byggprojekt med 90 procent till 2030 att fortsätta. Vi ser även över förbättringspotential och uppskalningsmöjligheter i pågående projekt som städ i egen regi i Bergsjön och erfarenheter från starkt arbete med återbruk. Vi kommer också fortsätta se över och stärka vår avtalsuppföljning och inköpsorganisation i syfte att stärka kostnadsmedvetenhet.
Higab AB, Älvstranden Utveckling AB och Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att möjliggöra för fler kultur- och nöjesaktörer att hyra lokaler för utåtriktad verksamhet. Uppdraget omfattar i synnerhet det äldre lokalbeståndet.	Framtidenkoncernen har lokaler både i bostadsområden och kring torg och kan därigenom bidra till att kultur- och nöjesaktörer erbjuds plats att utveckla stadens utbud, kreativitet och kulturliv. Aktörerna kan med sin verksamhet överbygga barriärer men också lokalt bidra till platser trygghet och attraktivitet genom att befolka platser och stråk samt skapa nya sammanhang och relationer. Framtidenkoncernen bedriver sedan år 2020 ett strategiskt utvecklingsarbete för att ingen del av Göteborg ska finnas med på polisens lista över utsatta områden. 2023 rekryterades en platsutvecklingschef för att inom ramen för strategin samordna arbetet med stads- och platsutveckling i koncernen. I februari 2025 fattades beslut om en koncerngemensam strategi för torg i

	utvecklingsområden och utifrån den pågår implementeringsarbete inom bolag och berörda områden. Som exempel har Länsmanhuset invigts under 2025, en mötesplats i Biskopsgården, där många olika aktörer kan bidra till innehåll och aktivering. I Gårdsten har Kulturrummet invigts under 2025. Kulturrummet fungerar både som kulturhus och mötesplats och de boende är med och formar innehållet. I Bergsjön finns sedan några år tillbaka Rymdporten, en plats för företagskvällar, möten och events som kompletterar Kulturhuset i Bergsjön i syfte att nå fler aktörer. I Hjällbo har ett nytt och utökat bibliotek öppnat i hjärtat av stadsdelen, för att locka till läslust, lärande och möten. Som en del i implementeringsarbetet av torgstrategin avser koncernen också att utreda förutsättningar för att arbeta värdeskapande med lokaler kring torgen lämpliga för kulturlivet och temporär utåtriktad verksamhet.
--	---

4.2 Redovisning av pågående uppdrag från KS/KF

Uppdrag	Status
AB Framtiden får i uppdrag att planera att bygga eller hyra ut fler bostäder som studentbostäder i utsatta områden. Återrapporteringen ska ske till AB Framtiden.	På FAB styrelsemöte 2025-12-17 behandlades ärendet "Återrapportering av uppdrag från kommunfullmäktige i budget 2025 avseende att planera för fler studentbostäder i utsatta områden". Ärendet bordlades till kommande styrelsemöte.

4.3 Uppföljning uthyrning och kontrakt 2025

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.

Kontrakt och uthyrning	2021	2022	2023	2024	2025
Antal lägenheter i koncernen	75 235	75 767	75 821	76 090	76 555
Varav antal avställda lägenheter (evakuering, renovering etc)	796	774	728	760	934
Varav antal godkända andrahandskontrakt	837	949	789	736	596
Varav antal pågående bosociala kontrakt	1 920	1 578	1 560	1 573	1 353
Antal lämnade lägenheter för bosociala kontrakt till Exploateringsförvaltningen	440	449	362	458	578
Antal kontrakt som förmedlats via Boplat Väst	6 190	5 723	5 043	5 164	5 651
Antal kontrakt som förmedlats via Omflyttningsplatsen	1 728	1 416	1 219	1 397	1 429

Avsteg från policyn

Avsteg har i enlighet med vad som anges i *Framtidenkoncernens policy och regler för uthyrning av bostäder* sammanställts och rapporterats av de bostadsförvaltande bolagen. Sammanlagt har det under 2025 gjorts drygt 100 avsteg av de totalt drygt 7 000 lägenheter som förmedlades under året. Det är en betydande ökning jämfört föregående då antalet avsteg uppgick till 30. Den största andelen avsteg görs fortfarande i samband med renovering och ombyggnation. Situationer med hot mot hyresgäster och fall med våld i nära relation ligger till grund för ungefär en tredjedel av avstegen och ekonomiskt utsatthet för ett tiotal ärenden. Detta indikerar att den nya rutinen för avsteg som infördes under 2024 har börjat få avsedd effekt. Övriga orsaker såsom behov av en tillgänglig bostad för äldre och medicinska skäl ligger till grund för en dryg handfull avsteg. Ökningen av avsteg jämfört föregående år har skett inom samtliga områden men framförallt inom avsteg i samband med renovering och ombyggnation.

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 2025	Varav antal där hyresgästen har egen försörjning	Andel tecknade kontrakt där hyresgästen har egen försörjning
Gårdsten	210	181	86%
Lövgärdet	157	139	89%
Hjällbo	212	172	81%
Biskopsgården	438	378	86%
Hisings Backa	532	469	88%
Hammarkullen	160	136	85%
Bergsjön	218	185	85%
Frölunda Tynnered	695	581	84%
Totalt	2 622	2 241	85%

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 565 lägenheter under 2025. Gårdstensbostäder arbetar med frågan kring oriktiga hyresförhållanden i egen regi och friställde 14 lägenheter under 2025.

Oriktiga hyresförhållanden	2021	2022	2023	2024	2025
Antal friställda lägenheter via Störningsjourens arbete	643	567	504	614	565
Varav egen uppsägning	473	376	295	328	326
Antal påbörjade ärenden om oriktiga hyresförhållanden	2 016	1 644	1 438	1 627	1 465
Antal avslutade ärenden utan åtgärd	1 434	1 055	1 073	915	993

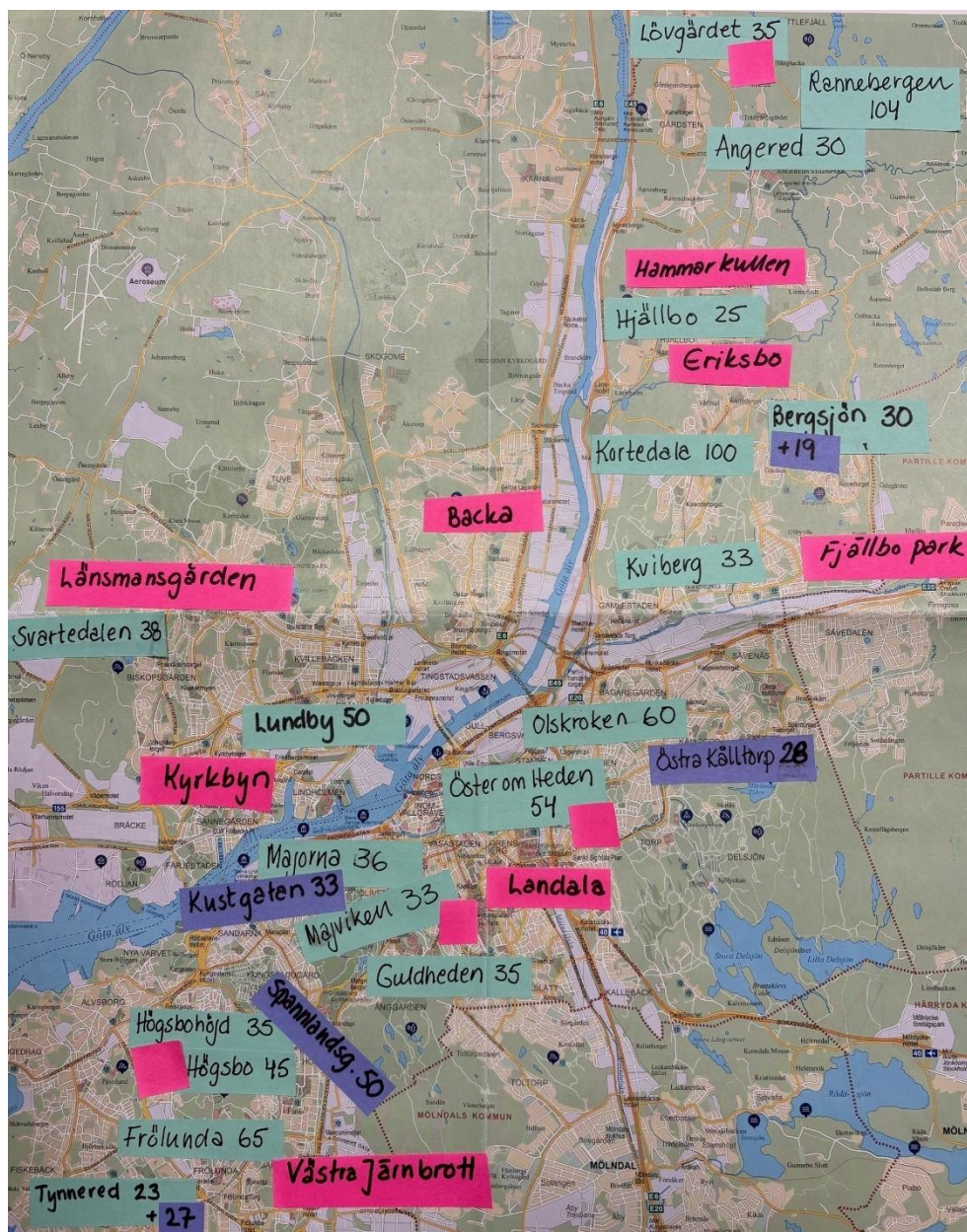
4.4 Uppföljning trygghetsbostäder 2025

I kommunfullmäktiges budget för 2025 fick AB Framtiden i uppdrag att inrätta minst 150 nya trygghetsbostäder under 2025 inom befintligt bestånd.

FAB styrelse informerades 2025-05-14, under punkten VD-rapporten, om status på genomförandet av uppdraget samt om de krav som ställs för att erhålla kommunal subvention till trygghetsbostäder. I nuläget finns det cirka 1 150 befintliga trygghetsbostäder i koncernens bestånd, spridda över hela beståndet.

Koncernens bolag har under 2025 inrättat 157 nya trygghetsbostäder i områdena Bergsjön, Östra Kålltorp, Majorna, Tynnered och Högsbo. Utöver det har dotterbolagen identifierat ytterligare cirka 150–200 potentiella trygghetsbostäder som kommer att utredas med målet att kunna inrättas under 2026.

Nedanstående bild illustrerar hur koncernens befintliga och planerade trygghetsbostäder fördelar sig över staden. Gröna lappar visar trygghetsbostäder som tillkommit före år 2025. Lila lappar visar trygghetsbostäder som tillkommit under 2025, som ett resultat av kommunfullmäktiges uppdrag i budget 2025. Rosa lappar visar områden som utreds för potentiella tillkommande trygghetsbostäder under 2026, för att omhänderta kommunfullmäktiges uppdrag i budget 2026.



4.5 Uppföljning utredning av centrallager för återbruk 2025

I kommunfullmäktiges budget för 2025 fick AB Framtiden i uppdrag att utreda förutsättningarna för ett centrallager för återbruk. I uppdraget framgår också att samverkan kan ske med privata företag.

Framtiden har genomfört en utredning som har föregåtts av ett arbete tillsammans med både koncernens dotterbolag som inventerat, beskrivit nuläge och behov samt med stadens övriga byggande aktörer. Tre alternativ har analyserats och konsekvensbedömts. Ett centrallager för Göteborgs Stad, ett centrallager för Framtidenkoncernen samt lokala återbrukslager. Utredningens bedömning är att lagerbehovet för återbruk inom Göteborgs Stad effektivast möts genom ett ekosystem av lösningar där interna lösningar samspelar med marknadslösningar, istället för genom ett centrallager. Detta med hänsyn till att det i Göteborg, jämfört med många andra orter, redan finns välutvecklade återbrukshubbar både på

marknaden och i kommunal regi. Det så kallade ekosystemet av lösningar beskrivs i korthet nedan.

Professionella marknadslösningar för återtag och kvalitetssäkrad återförsäljning under utveckling, en utveckling som stadens fastighetsaktörer aktivt driver på och främjar. Därtill förväntas nya stadengemensamma ramavtal för återbrukstjänster (lager, transport, logistik, försäljning, återbrukssamordning) komma på plats och tillgängliggöras för stadens berörda förvaltningar och bolag under 2026.

Utöver marknadslösningar och nya ramavtal bedöms viss utveckling av lageryta för internt återbruk krävas, inklusive samverkanssatsningar mellan olika återbrukslager i staden. Dels bedöms befintliga lokala lagerytor kunna utvecklas, dels finns möjlighet för Framtidenkoncernen att kunna tillskapa tillfälliga flexibla lagerytor i tomställda lokaler med lastbrygga hos Poseidon och Familjebostäder i avvaktan på fastighetsutveckling.

Utredningen kommer fram till att under 2026 införa en ny digital systematik för stadens återbruk – för att möta uppdraget - med skikt för delning och försäljning lokalt, inom bolag/förvaltningar, inom koncernen samt mellan stadens organisationer. Det digitala system som staden har tillgång till kan nyttjas, men struktur behöver byggas upp och inventering- och registrering av befintliga lager krävas (inklusive märkning med QR-kod).

För att utveckla och förvalta den fysiska och digitala återbruksmiljön bedöms personella resurser krävas. Denna typ av resurser finns idag hos stadsmiljöförvaltningen och stadsfastighetsförvaltningen, och bedöms vara kostnadsbesparande till följd av minskad mängd inköp av produkter och återbrukstjänster, samt effektivare intern återbrukshantering. En sådan koncerngemensam resurs bedöms relevant för Framtiden att tillsätta. Inom Framtidenkoncernen finns också en nära koppling till den nya underhållsstrategin, och den interna återbrukssystematiken behöver utvecklas i takt med underhållsstrategins införande, inklusive möjlighet till viss intern rekonditionering.

4.6 Redovisning av status på uppdrag från Förvaltnings AB Framtidens genomförandeplan 2025

Uppdrag	Status
AB Framtiden ska aktivt samarbeta kring bostäder anpassade för en äldre målgrupp med hög tillgänglighet och möjlighet till gemenskap.	Framtiden (genom Bostadsbolaget) har tillsammans med ÄVO (Äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen) startat ett gemensamt projekt i form av en testbädd i området Västra Järnbrott i Frölunda. Ett av syftena med projektet är att testa olika aktiviteter för att underlätta och ge möjlighet för äldre att kunna flytta till en för de mer ändamålsenlig bostad. Inom ramen för projektet ingår också att starta ett nytt trygghetsboende med gemensamhetslokal. Koncernledningen fattade i december 2025 beslut om att avsätta 150 lägenheter för att äldre ska kunna bo kvar i sina områden. Äldern för när man kan ta del av lägenheterna bestäms av ÄVO. Koncernens rutin för avsteg kommer att uppdateras utifrån beslutet.

AB Framtiden får i uppdrag att göra en behovsanalys och återkomma med en plan för hur vi skall kunna tillskapa fler bogemenskaper för olika målgrupper.	En inventering av koncernens befintliga bogemenskaper har gjorts. I nuläget finns ca 280 lägenheter i bogemenskaper i koncernens bestånd. I Familjebostäders bestånd finns Högsboet och Boihop Högsbo, båda belägna i området Högsbo och byggda under 2020-talet samt Majbacken i Majorna och Lindholmen boförening belägen på Lindholmsberget på Hisingen. Utöver dessa pågår även byggnation av Tallhöjdens bogemenskap i Östra Kålltorp, där Bostadsbolaget kommer att äga och förvalta fastigheten. Inflyttning till Tallhöjdens bogemenskap är planerad till våren 2026. Därefter kommer en utvärdering genomföras och erfarenheter och lärdomar från såväl Tallhöjden som från tidigare projekt omhändertas. Utvärderingen kommer ligga till grund för en plan för hur en begränsad omfattning av fler bogemenskaper kan tillskapas. Planen beräknas kunna återrapporteras till FAB styrelse sommaren 2026.
--	--

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	1 572	1 466
Investeringsverksamhet	-2 744	-2 972
Finansieringsverksamhet	1 172	1 515
SUMMA	0	9

Kassaflödet från den löpande verksamheten är 106 mnkr positivt i förhållande till föregående år, främst beroende på högre intäkter och försäkringsersättningar inom övriga rörelseposter. Det motverkas bland annat av högre drifts- och underhållskostnader.

Kassaflöde från investeringsverksamheten är 288 mnkr positivt jämfört med föregående år, främst relaterat till förvärv av byggrätter i Karlastaden under föregående år.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten är 344 mnkr mer negativt, genom lägre upplåning under 2025 än under föregående år.

Specifikation rearesultat avyttring fastighet/bolag

Specifikation rearesultat avyttring fastighet/bolag	Objekt (fastighet/bolag)	Utfall 2025	Motpart (extern/kommun/Stadshuskoncernen)
Avyttring, fastighet	Backa 866:704 (del av)	4,910	kommun
Avyttring, fastighet	Bergsjön 39:6 (del av)	1,724	kommun
Avyttring, fastighet	Bergsjön 39:6 (delar av)	4,399	extern
Avyttring, fastighet	Backa 210:3	7,116	extern
Avyttring, byggnad	Byggnader på Järnbrott 140:2, 140:4	6,166	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 2025

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 gällde under perioden 2022 – 2024. Även för 2025 ska nämnder och styrelser upprätta barnbokslut.

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. 2025 års barnbokslut är det fjärde 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 dotterbolagens ordinarie verksamhet och prioriteringar, dels genom riktade koncerngemensamma satsningar. En rad satsningar inom ramen för strategin påbörjades redan under 2021 och har under 2022–2025 utvecklats och utvidgats. En extern uppföljning av satsningen *Lights On* som genomfördes under 2024 visade 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 koordinatörer. Framtiden har varit en del av arbetet med *Skola som arena* sedan 2021 och arbetet har sedan dess utvecklats och utökats för varje år. Exempelvis har antalet utförare och aktiviteter ökat väsentligt och i princip fördubblats de senaste åren.

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 började 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*. Nyckelpersonerna har under 2025 fortsatt med att implementera metoden i relevanta aktiviteter som till exempel trygghetvandringar. Under 2025 har samarbetet med Universum fortsatt, ett samarbete som inleddes 2024 med att Universeum -*Science club*- etablerades. 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.

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 områden som är mest resurssvaga jämfört med övriga staden. Den ekonomiska situationen bland barnfamiljer utgör en grundläggande förutsättning för barns uppväxtvillkor. Socioekonomiska faktorer som arbetslöshet, låg inkomstnivå, stress och ohälsa hos vårdnadshavare, bristande relationer till andra vuxna och dåliga boendeförhållanden, är exempel 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 och att barn och ungdomar i stadens utvecklingsområden får 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 2024 har också givit viktiga underlag för vidare planering och justering av insatsers 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 2026 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 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 *5-års kontrakt barnfamiljer* (tidigare *Korttidskontrakt barnfamiljer*) 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. När det gäller barnfamiljer från Ukraina med tillfälliga uppehållstillstånd som ska bosättas enligt Bosättningslagen, har bolagen i koncernen arbetat med lösningar så att inte barnen behöver byta närområde och skola. 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.

Kraftsamling 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 2025 erbjöds 1 475 ungdomar praktik- och ferieplatser inom Framtidenkoncernen. Det kan jämföras med 1 158 ungdomar 2024 och 1 001 ungdomar 2023.

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 Biblioteksvännerna (Biskopsgårdens bibliotek), Cykel- och mekkurser (Cykelfrämjandet och Socialförvaltningarna), Fotbollsskolor (exv. GAIS, Brämaregårdens FC, Bergsjön

SK), Mentorprogram (Nextar), DOIT öppen idrottslek (Rädda Barnen) och Simskola (Svenska Livräddningssällskapet).

Framtiden har sedan 2021 ingått fyra större samarbeten med andra aktörer i fyra av stadens utvecklingsområden. 2021 inleddes ett samarbete i Tynnered och under 2022 har så kallade handslag kommit till stånd i Biskopsgården och i Bergsjön. I december 2025 ingicks även ett samarbete i Hammarkullen. De så kallade *handslagen* handlar om samarbete mellan offentliga och kommersiella bolag i Göteborg och konkreta satsningar på skola, fritid och arbete och förväntas bland annat bidra till tryggare bostadsområden.

Ett exempel är ”Ungdomshubben” i Biskopsgården där ungdomar mellan 13–25 år får information, inspiration och praktiskt stöd för att de ska kunna nå sina mål i livet och i arbetslivet.

Artikel 12 – barns rätt till delaktighet

Som tidigare nämnts har Framtiden inom ramen för *Lights On* under förra året ingått ett treårigt samarbete med BRIS. Syftet med samarbetet är att möjliggöra för barn och unga att vara med och 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.

Inom koncernen har ett antal personer utbildats av BRIS för att kunna arbeta enligt deras koncept *Expertgrupp Barn*. Det är en väl utarbetad och barnrättssäker metod. Metoden bygger på att barnen själva får beskriva sin verklighet, utgångspunkten är att barnens bidrag ska påverka på riktigt och intentionen är att nå och möjliggöra inflytande för alla barn. Metoden finns sedan 2025 med i Framtidenkoncernens dialogkoncept, att användas i dialog med barn för ökad delaktighet. Under 2025 har BRIS varit behjälpliga med utveckling av krisinformation kopplats till barn.

2.2.2.4 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. 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 2025 har samarbete med föreningar med inriktning mot kultur fortsatt ha ett mer tydligt fokus. 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 kommunala kontrakt och projektet *5-års kontrakt barnfamilj*.

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.

Mellan åren 2019 till 2025 har antalet göteborgare som bor i ett särskilt utsatt område, däribland många barn och unga, minskat från 83 000 till 41 000 personer.

Polisen senaste bedömning av situationen i landets mest utsatta områden visar att inga områden i Göteborg tillkommer eller flyttas från listan. Framtidenkoncernen, som arbetar mot målet att Göteborg inte ska ha några utsatta områden, växlar nu upp arbetet med stöd av fler aktörer i staden.

Inför perioden 2026–2030 har Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden kompletterats och innehåller nu även ett särskilt fokus på torg- och platsutveckling samt boendemobilisering. Dessutom har Göteborgs Stad i sin budget uppdragit till samtliga förvaltningar och bolag att understödja och bidra till Framtidenkoncernens strategi.

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 2025

Förvaltnings AB Framtiden

Uppföljning av projekt inom gröna obligationer

Projekt	Utfall 2025 (tkr)	Prognos 2026 (tkr)
Brunnsbo	1 538	165
Brunnsbo P-Hus	616	75
Danaplatsen	113 036	37 343
Drakblommegatan	1 388	9 665
Flygvädersgatan	1 951	1 426
Friskväderstorget	1 280	1 285
Jättestensgatan, Kyrkbyn	238	8 628
Kärra Centrum	93	2 708
Mandolingatan nr 6, Kvarter KvG	58 496	14 013
Mashuggskajen G1b	121 866	90 188
Mashuggskajen G6	220	5 576
Rimfrostgatan	2 412	2 181
Robertshöjd/Smörslottsgatan - Härlanda Tjärn	227 504	9 053
Selma 2 Etapp C Kv 6	84 928	880
Selma 2 Etapp D Kv 8	39 350	95 818
Selma 2, Etapp B kv 2	69 310	168 605
Selma 2, Etapp B kv 3 Återbruket	105 280	59 484
Selma 2, Etapp C kv 10	25 022	
Selma Stad	7 823	
Säckpipegatan	812	3 318
Säterigatan	183 782	73 366
Östra Kålltorp	297 522	118 388
Summa	1 344 466	702 158

Mätetal och ekonomi Gröna obligationer 2025 - Framtidenkoncernen

Bolag	Juridisk beteckning	Fastighet, adress	Inflyttning	Miljökrav	Projekterat fjärrvärme-behov [kWh/m ² ,år]	Projekterat elbehov [kWh/m ² ,år]	Projekterat Primär-energital [kWh/m ² ,år]	Fjärrvärme utfall [MWh]	EI utfall [MWh]	Primär-energital beräknad [kWh/m ² ,år]
Bostadsbolaget	Järnbrott 164:25	Brilljantgatan, Tynnered	2020	MAB	40	7	47	264	32	38
Bostadsbolaget	Järnbrott 19:2	Radiotorget (tre hus: Hus 1, Hus 2, Hus 3)	2021	MAB	45	15	60	251	87	45
Bostadsbolaget	Tuve 10:148	Tuve Centrum (tre adresser: Nolehultsvägen 26, 20, 22)	2019	MAB	44	10	54	354	58	44
Bostadsbolaget	Hult 547:1	Askimsviken	2020	MAB	26	11	37	0	229	36
Bostadsbolaget	Landala 40:1	Egnahemsvägen, 1-7	2016	MAB	45	15	60	200	37	51
Bostadsbolaget	Landala 41:1	Egnahemsvägen, 9-11	2016	MAB	45	15	60	107	17	49
Familjebostäder	Järnbrott 64:8	Högsbo Bogemenskap, Riksdalersgatan 6	2023	MAB	35	20	55	102	10	35
Familjebostäder	Järnbrott 76:1	Penninggatan 2	2021	MAB	45	15	60	157	26	44
Familjebostäder	Donsö 207:3	Donsö brofäste, Rävstensvägen 50-78	2019	MAB	0	60	60	0	110	60
Familjebostäder	Utby 129:2	Fjällbo park 9,11,23B	2021	MAB	45	15	60	285	72	59
Familjebostäder	Järnbrott 94:2	Boihop, Högsbo, Rubelgatan 6	2021	MAB	45	15	60	178	22	60
Familjebostäder	Bergsjön 61:4	Merkuriusg 2A-E & Tellusg 70-76, Bergsjön	2020	Svanen	55	9	63	481	56	59
Familjebostäder	Kobbegården 542:1 543:2 546:1	Sisjödalen, Sisjön (Sisjöbackens väg 12-16, 30-33)	2022	MAB	45	15	60	530	73	49
Familjebostäder	Skintebo 532:3 Skintebo 532:4 Skintebo 528:1 Skintebo 526:1 Skintebo 530:1 Skintebo 525:1	Uggleberget Huvudprojekt	2020	MAB	0	60	60	0	915	52
Familjebostäder	Järnbrott 81:6	Markmyntsg 18, Bankog 10	2016	Svanen	52	8	60	268	47	54
Familjebostäder	Sannegården 83:1	Skonare Ingos gata 4-6 (Däckshuset)	2015	Svanen	51	7	58	171	21	46
Familjebostäder	Krokslätt 87:2	Norra Kroksslättsgatan 11-13	2015	Svanen	50	12	62	150	24	58
Gårdstensbostäder	Gårdsten 4:20	Saffransgatan Bostäder	2021	MAB	45	15	60	195	29	61
Göteborgslokaler	Backa 256:1	Selma stad kv A Stadsdelshuset	2018	MAB	23	28	51	245	107	70
Göteborgslokaler	Backa 257:1	Selma stad kv D Affärshuset	2019	MAB	24	33	58	227	241	81
Poseidon	Kviberg 22:56	Beväringsgatan "Nya Kvibergshuset"	2022	MAB	45	15	60	754	245	59
Poseidon	Sävenäs 181:2	Torpagatan	2022	MAB	45	15	60	897	161	61
Poseidon	Gamlestaden 5:9	Kv Makrillen	2021	MAB	45	15	60	621	77	53
Poseidon	Järnbrott 186:3	Mandolingatan, kvarter A	2021	MAB	45	15	60	403	102	60
Poseidon	Järnbrott 217:1	Mandolingatan kvarter D	2023	MAB	38	17	55	587	128	54
Poseidon	Backa 264:10	Selma 2 Etapp A Kv 9	2023	MAB	40	11	51	234	73	82
Poseidon	Järnbrott 116:87	Elins Gård	2015	MAB	39	14	53	504	80	49

Kommentar:

I BBR-reglerna för redovisning av energianvändning ingår inte utebelysning 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 (projekterat fjärrvärme- och elbehov) värde i tabellen ovan för att få en korrekt redovisning av förbrukning i relation till måltal 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 2025

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	Tillstånd- eller anmälningspliktig verksamhet	6
4	Uppgifter kopplat till bolagets löneöversyn	7

Bilagor

Bilaga 1: Bilaga 2 - Utfall vid lonerevisioner 2024

Bilaga 2: Bilaga 3 - Utfall vid lonerevisioner 2023

Bilaga 3: Bilaga 1 - Utfall vid lonerevisioner 2025

1 Förväntad framtida utveckling inom bolaget

Konjunkturinstitutet bedömer att konjunkturen återhämtas de närmaste kvartalen och att lågkonjunkturen ebbar ut under andra halvåret 2026. KPIF-inflationen bedöms minska under 2026 och bli tydligt lägre än två procent, även bortsett från sänkt matmoms. För att förhindra att inflationen sedan stiger alltför mycket 2027, förväntas Riksbanken genomföra en första höjning av styrräntan i slutet av 2026. Omsvängningen på arbetsmarknaden tar lite längre tid. Arbetslösheten vänder förvisso ner under 2026 men kommer inte ner till sin jämviktsnivå kring sju procent förrän i slutet av 2027.

Göteborgs befolkning förväntas att öka med knappt 5 000 invånare under 2026 och bestå av cirka 619 000 invånare vid årsskiftet 2026/2027. Efterfrågan på koncernens bostäder väntas vara fortsatt hög. Antalet färdigställda bostäder i koncernen planeras öka ytterligare under 2026, efter att under 2025 preliminärt uppgått till 560 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. I rådande läge har koncernen beredskap för en produktion om cirka 650 hyresrätter per år. Under kommande år är koncernens främsta prioritet att ta hand om befintligt bestånd och under 2025 beslutades om en ny underhållsstrategi. Strategin innebär att koncernen under en period om fem till sju år tillfälligt kan öka det ekonomiska utrymmet för underhåll.

I linje med ny underhållsstrategi förväntas underhållskostnader och investeringar i befintligt bestånd att öka under 2026. Därutöver bedöms driftskostnaderna öka i förhållande till föregående år, bland annat beroende på högre taxebundna kostnader. Koncernens intäkter bedöms också öka främst med anledning av gjorda hyresöverenskommelser samt tillkommande nyproduktion.

Framtiden beslutade dessutom under 2025 om en uppdaterad version av strategin för utvecklingsområden, som beskriver inriktningen för åren 2025–2030. De insatser som pågått under åren 2020–2025 fortsätter, men den nya versionen av strategin har kompletterats med vissa nya delar såsom insatsen boendemobilisering, öka områdenas attraktivitet genom platsutveckling och att stärka torgområdena.

Under 2025 beslutade EU att senarelägga införandet av hållbarhetsdirektivet CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive). För Framtidenkoncernen innebär det att rapporteringen skjuts upp till räkenskapsåret 2027.

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

I kommunfullmäktiges budget fastslås att gestaltungsfrågorna är väsentliga och en viktig del i stadens utveckling. Framtiden deltar aktivt i att försöka förverkliga inriktningen och har under 2025 presenterat förslag som ligger i linje med budgetens inriktning på bland annat Skånegatan, Plantagegatan och Siriusgatan (investeringsbeslut fattat). 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. Vi har preliminärt färdigställt 560 nya bostäder för inflyttning under 2025.

Underhåll och renovering

Vi ska underhålla våra fastigheter affärsmässigt med en ekonomi i balans så att fastighetsvärdet ökar över tid, hyresgästerna har ett bra boende och att våra områden utvecklas hållbart ur samtliga hållbarhetsdimensioner. Under 2025 har vi beslutat om en ny underhållsstrategi. Inriktningen i den nya strategin innebär att vi kommer att genomföra färre stora underhållsprojekt och i stället ägna oss mer åt vardagligt underhåll och skötsel.

Utvecklingsområden

Vår ägare har beslutat att ingen del av Göteborg ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden. Under 2025 har vi uppdaterat vår strategi för utvecklingsområden med inriktning på perioden 2026-2030 samt adderat en bilagd strategi med prioriteringar och utvecklingsinriktning för torgen i utvecklingsområdena.

Resultaten i årets hyresgästenkät visar att hyresgästerna i utvecklingsområdena fortsätter vara tryggare än snittet i Göteborg. I polisens lägesbild från 2025 skedde inga förändringar i Göteborg, men man indikerar en positiv utveckling i Tynnered och negativ utveckling i Gårdsten och Hammarkullen.

I kommunfullmäktiges budgetbeslut hösten 2025 fick alla stadens förvaltningar och bolag i uppdrag att bidra till och understödja till Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden 2020-2030, vilket medför att Framtiden kommer att leda stadens arbete mot utsatta områden.

Miljö och klimat

Koncernens miljöarbete utgår från tre övergripande mål, giftfritt, klimatneutralt samt biologisk mångfald och ekosystemtjänster. Under 2025 har vi bland annat fortsatt driva på förflyttningen mot en giftfri byggbransch genomfört en mängd åtgärder för att öka biologisk mångfald och färdigställt kvarteret *Omställningen* för inflyttning. Ett projekt där klimatpåverkan minskade med över 60 procent och

därmed väl klarade omställningsmålet.

3 Tillstånd- eller anmälningsspliktig verksamhet

Tillstånds- eller anmälningsspliktig verksamhet

Bolag	Typ av tillstånds-eller anmälningsspliktig verksamhet
Göteborgs Energi AB	Produktion av fjärrvärme, el och kyla. Uppgradering biogas.
Göteborgs Energi Nät AB	Mellanlagring av farligt avfall
Göteborgs Hamn AB	Hamnverksamhet, oljelagring
Göteborgs Spårvägar AB	Fordonstvätt, fordonsverkstad.
GS Buss AB	Fordonstvätt, bränslehantering
Göteborg Leasing AB	Fordonstvätt, fordonsverkstad.
Got Event	Bad för allmänheten.
Älvstranden Utveckling AB	Hamnverksamhet, vattenverksamhet, markarbeten i förorenade massor
Renova AB	Avfallsförbränning, deponi, avfallshantering, biologisk avfallsbehandling, fordonstvätt, fordonsverkstad
Renova Miljö AB	Deponi, avfallshantering
Gryaab	Avloppsrening, förvaring slam, mottagning organiskt avfall
Grefab	Fritidsbåtshamnar med båtuppställning

4 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

	2023	2024	2025
Utfall löneöversyn totalt för bolaget (%)	se bilaga	se bilaga	se bilaga
Antal personer som omfattades av löneöversynen	se bilaga	se bilaga	se bilaga

Övriga kommentarer

När det gäller löneöversynen för 2025 är de centrala avtalen tvåårsavtal. Bolagen i koncernen har gjort lokala överenskommelser vilket förklarar att det kan skilja sig mellan åren, men över de två åren bedöms utfallet bli likvärdigt.

Bilaga 1 - Utfall vid lönerrevision 2025 Framtidenkoncernen

Bolag	Utfall april 2025	Antal medarbetare
Förvaltnings AB Framtiden	3,4%	24
Framtiden Byggutveckling	3,3%	40
Egnahemsbolaget	3,5%	22
Familjebostäder I-avtal	3,8%	138
Familjebostäder F-avtal	3,3%	137
Familjebostäder Totalt	3,6%	275
Störningsjouren	3,5%	51
Bostadsbolaget I-avtal	3,5%	179
Bostadsbolaget F-avtal	3,5%	243
Bostadsbolaget totalt	3,5%	422
Poseidon I-avtal	3,1%	189
Poseidon F-avtal	3,4%	211
Poseidon totalt	3,3%	400
Gårdsten	3,4%	32
GöteborgsLokaler	3,8%	49

//2026-01-13

Bilaga - 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 - 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