

Styrelsehandling nr: 10b

Styrelsedatum: 2026-05-19

Diarienummer: FBU-2026-00092

Handläggare: Dan Sandén

Telefon: 031-773 75 64

E-post: dan.sanden@framtidenbyggutveckling.se

Riskrapport för projekt per 2026-03-31

Informationsärende

Styrelsen för Framtiden Byggutveckling AB:

Riskrapport för projekt per 2026-03-31, antecknas

Sammanfattning

En sammanfattande riskrapport bifogas för investeringsbeslutade projekt i detaljplan. Rapporten sammanställs tre gånger per år i samband med projektuppföljningen.

Bedömning ur ekonomisk-, ekologisk- och social dimension

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

Samverkan

Ärendet har inte varit föremål för samverkan.

Bilagor

1. Riskrapport för projekt per 2026-03-31

Riskrapport för projekt 2026-03-31

Avlämnad 2026-04-23

Innehållsförteckning

1. INLEDNING	3
2. FINANSIELL RISKVÄRDERING	3
3. RISKANALYS - INVESTERINGSBESLUTADE BYGGSTARTADE PROJEKT	6
4. RISKANALYS - INVESTERINGSBESLUTADE MEN EJ BYGGSTARTADE PROJEKT	8
5. RISKANALYS - PROJEKT I DETALJPLAN (PÅGÅENDE OCH LAGA KRAFTVUNNA)	10
6. BILAGA	15
TABELL 1: INVESTERINGSBESLUTADE BYGGSTARTADE PROJEKT (MNKR)	15
TABELL 2: INVESTERINGSBESLUTADE MEN EJ BYGGSTARTADE PROJEKT (MNKR)	16
TABELL 3: PROJEKT I DETALJPLAN (PÅGÅENDE OCH LAGA KRAFTVUNNA)	17

1. Inledning

I samband med projektuppföljningar i mars, september och november genomförs riskanalyser i samtliga projekt som processmässigt har startat detaljplan. Riskanalysen sammanställs, tillsammans med det aktuella ekonomiska projektutfallet, till en riskrapport.

Syftet med rapporten är att lyfta fram de mest väsentliga riskerna och följa upp att de hanteras systematiskt.

Rapporten inleds med en finansiell värdering av de risker som lyfts fram i rapporten. Beskrivning av grunderna för värderingen finns i stycket om Finansiell riskvärdering.

Efter den **Finansiella** riskvärderingen följer en sammanfattning av de väsentligaste riskerna gällande **Tid, Kostnad** och **Volym** och hur de hanteras.

Rapporten omfattar riskanalys för:

- Investeringsbeslutade pågående projekt
- Investeringsbeslutade ej startade projekt
- Övriga projekt i detaljplan

Följande rapport baseras på projektavstämningen i mars 2026 samt tillkommande projektinformation fram till avlämningsdatum 2026.

Ekonomiska data i rapporten är hämtat från bokslutet 2026-03-31.

2. Finansiell riskvärdering

Beräkning av finansiell risk för projekt i produktion;

Sedan föregående rapportering har inga nya projekt produktionsstartats.

Första etappen i Östra Källtorp (122 bostäder) samt Danaplatsen (104 bostäder) har levererats. Båda projekten har etapper kvar och kommer slutlevereras under 2026.

Vid rapportavlämning innehåller den pågående produktionsportföljen 7 byggprojekt (562 bostäder).

Det ekonomiska utfallet i färdigställda projekt utgör en väsentlig grund för bedömning av risk i produktion. Medelvärde för avvikelser (exkl. index) i förhållande till investeringsbeslut, för färdigställda projekt 2026-03-31, visar ett kostnadsutfall som är [REDACTED] än [REDACTED]. Om index räknas in i slutkostnaden är avvikelserna [REDACTED] än [REDACTED]. Index andel av beslutad produktionskostnad [REDACTED].

Med stöd av erfarenheten kring avslutade projekt samt med stor försiktighet för framtida marknadsutveckling, väljer vi att lägga en generell finansiell risk på [REDACTED] för den samlade portföljen i produktion. Beräknat på senaste slutkostnadsprognos ger det en finansiell risk på [REDACTED] (exkl. markköp).

Ej finansiellt värderad risk;

Under inledningen av 2026 har vi upplevt fortsatt oro i omvärlden. Pågående krig och geopolitiska spänningar sätter spår i världsekonomin. Konjunkturen i Sverige har återhämtat sig något men är fortfarande på en låg nivå och arbetslösheten är alltså hög. Inflationen är låg och styrräntan ligger oförändrad. Byggbranschen har börjat vända uppåt men ligger fortsatt på en låg nivå. Konkurer och uppsägningar under de senaste åren kan komma att påverka kapaciteten negativt när marknaden vänder.

Det svaga konjunkturläget gör att marknaden har svårt att ta emot större volymer hyresrätter vilket bedöms påverka förutsättningarna negativt för nyproduktion under flera år framåt. Justerade befolkningsprognoser för Göteborg skapar också en större osäkerhet om efterfrågan på sikt.

Trots det svåra marknadsläget fortsätter vi att pröva marknaden. Under 2026 förväntas två nya upphandlingar annonseras. Investeringsbeslut, kontraktering och byggstartat av dessa projekt kan bidra med totalt ytterligare 704 bostäder till produktion.

Framtiden Byggutveckling följer löpande statusen hos entreprenörer, materialtillgång och prisfluktuationer genom KUV-gruppen¹ och i uppföljning av respektive projekt.

Beräkning av finansiell risk för projekt i detaljplaneskedet;

Portföljen omfattar nu 31 projekt.

Prognos för dessa är [REDACTED] och upparbetat är [REDACTED] I och med att ett antal projekt i detaljplaneskedet har ett aktuellt investeringsbeslut, så innefattar summan för prognosen både del- och slutkostnadsprognoser.

Vi värderar [REDACTED] av den upparbetade kostnaden som risk, i de projekt som vi bedömt ha större osäkerheter kring genomförbarhet. För de projekt som har högre sannolikhet för genomförande, har vi angivit risken till [REDACTED] dvs samma risknivå som för projekt i produktion. Markköpet exkluderas i riskberäkningen.

Totalt är risken värderad till [REDACTED] vilket motsvarar [REDACTED] av upparbetat i detaljplaneskedet.

Stora framdriftsrisker i detaljplaneskedet är marknadsläget, ekonomiska avvägningar, förändrade politiska inriktningar, spårvagnsreservat samt förlorade markanvisningar.

Beräkning av finansiell risk för projekt i tidigt skede;

Skede 0a, de arkiverade projekten, är vid årsskiftet nitton till antal och har en upparbetning på ca [REDACTED]

Skede 0b till 3c, från idé till planstart innefattar 27 projekt och hade ett utfall på [REDACTED]

Förgäveskostnader

Eventuell avbruten framdrift, innebär minskade volymer samt att nedlagda kostnader kan bli "förgäveskostnader", vilket kan komma att belasta de förvaltande bolagen.

Vid bokslutet 2025 togs beslut om att avbryta [REDACTED] Totalt rörde det sig om [REDACTED] i upparbetade kostnader inkl. moms. Genomförandet medför nu att de angivna värdena för

¹ KUV-gruppen (Kreditutvärderingsgruppen), består av inköpsansvariga på FBU och EHAB, Ekonomichefer på koncern och bolagsnivå, samt kompetenser inom juridik och projektportföljen. Grupperingen leds av inköpsansvarig på FBU.

finansiella risk 2026-03-31 är något lägre än vid föregående rapportering. Verkställda förgäveskostnader rymdes inom 2025 års fakturerade arvoden. Därmed behöves ingen extra debitering ske till förvaltande bolag.

Sammanfattning av finansiell riskvärdering;

Den bedömda finansiella risken utgår från tidigare erfarenheter och kända risker.

I den bedömda finansiella risken har vi valt att exkludera alla markköp, då dessa bedöms bibehålla sitt värde, oavsett projektens eventuella framdrift.

Den totala bedömda finansiella risken på drygt [REDACTED] ska ses utifrån ett scenario då flera kända riskfaktorer förverkligas på samma gång.

Ju längre fram i projekten vi kommer desto mindre blir risken i det enskilda projektet. I tidigt skede är osäkerheten hög men den finansiella risken liten då det är relativt låga kostnader upparbetade fram till detaljplanarbetet startar. Generellt är den ekonomiska risken störst i samband med tecknande av entreprenadkontrakt då projektet förbinder sig till stora kostnader.

Mnkr	Antal projekt	Prognos	Upparbetat 2026-03-31	Upparbetat /Prognos (inkl. mark)	Varav Mark	Typ av risker	Bedömd finansiell risk (exkl. mark)	Bedömd finansiell risk % (exkl. mark)
Skede 0a Arkivlådan								
Skede 0b-3 Idé till planstart								
Skede 4-5 Planstart till detaljplan								
Skede 6 Produktion								
SUMMA PÅGÅENDE								
Skede 7 Färdigställda								
SUMMA TOTALT (inkl. avslutade)								

Kommentar till ovan tabell;

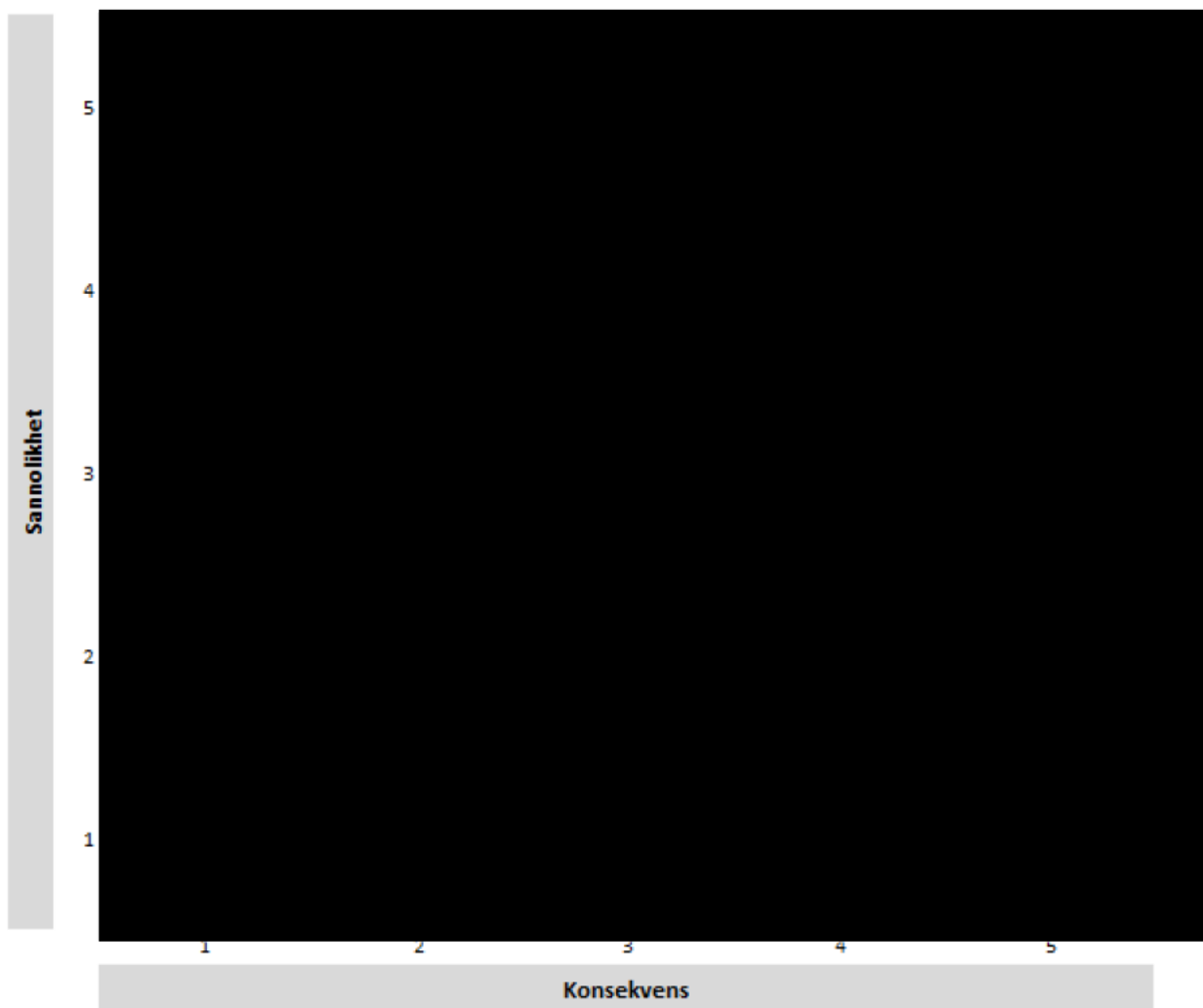
[REDACTED]

3. Riskanalys - Investeringsbeslutade byggstartade projekt

I följande riskmatriser har en vägd bedömning sammanställts för respektive projekt. I en lägesrapport baserad på indikationer gällande Tid, Volym och Kostnad, kan en röd riskmarkering, som följs av en väl grundad åtgärdsaktion samt exempelvis två gröna riskmarkeringar, sammanslaget "viktats" till en gul risknivå.

Viktningen är synliggjord i bilagan med tabeller, i riskkategorin "SAMLAD RISK – VIKTAD".

Det kan i vissa specifika fall även vägts in frågor ifrån fler områden än Tid, Kostnad och Volym, för att nyansera risknivån utöver det som synliggörs i dessa delar av lägesrapporten.



Kommentar till ovan tabell;

För mer information kring riskvärderingar i de specifika kategorierna; Kostnad, Tid, Volym, se Bilaga, Tabell 1: Investeringsbeslutade byggstartade projekt

Kommentar till Investeringsbeslutade byggstartade projekt

Sedan föregående rapportering har inga nya projekt produktionsstartats eller slutlevererats.

[REDACTED]

I **Östra Källtorp** har slutbesked erhållits för första etappen om 122 bostäder. Beslut har fattats om nytt bygglov inklusive startbesked för hus 1 (sista huset), vilket innebär att risken gällande tidsfristen för bygglov är undanröjd och risknivån sänks.

Sista etappen om 38 bostäder ligger lite före tidplan och slutleverans kan komma att ske redan i september 2026 (planlagt november).

[REDACTED]

Masthuggskajen G1b är ett projekt där det fortsatt finns [REDACTED]

[REDACTED]

Selma 2, Etapp B kv 3 är utsett som ett utvecklingsprojekt gällande storskaligt återbruk. Projektet byggstartades i januari 2025, och skall vara färdigställt i september 2026.

[REDACTED]

Byggnationen på **Mandolingatan kv G** närmar sig nu slutskedet. Leveransen är planerad till slutet av maj 2026.

[REDACTED]

I **Selma 2, Etapp B kv 2** har detaljprojektering samt rivning utförts.

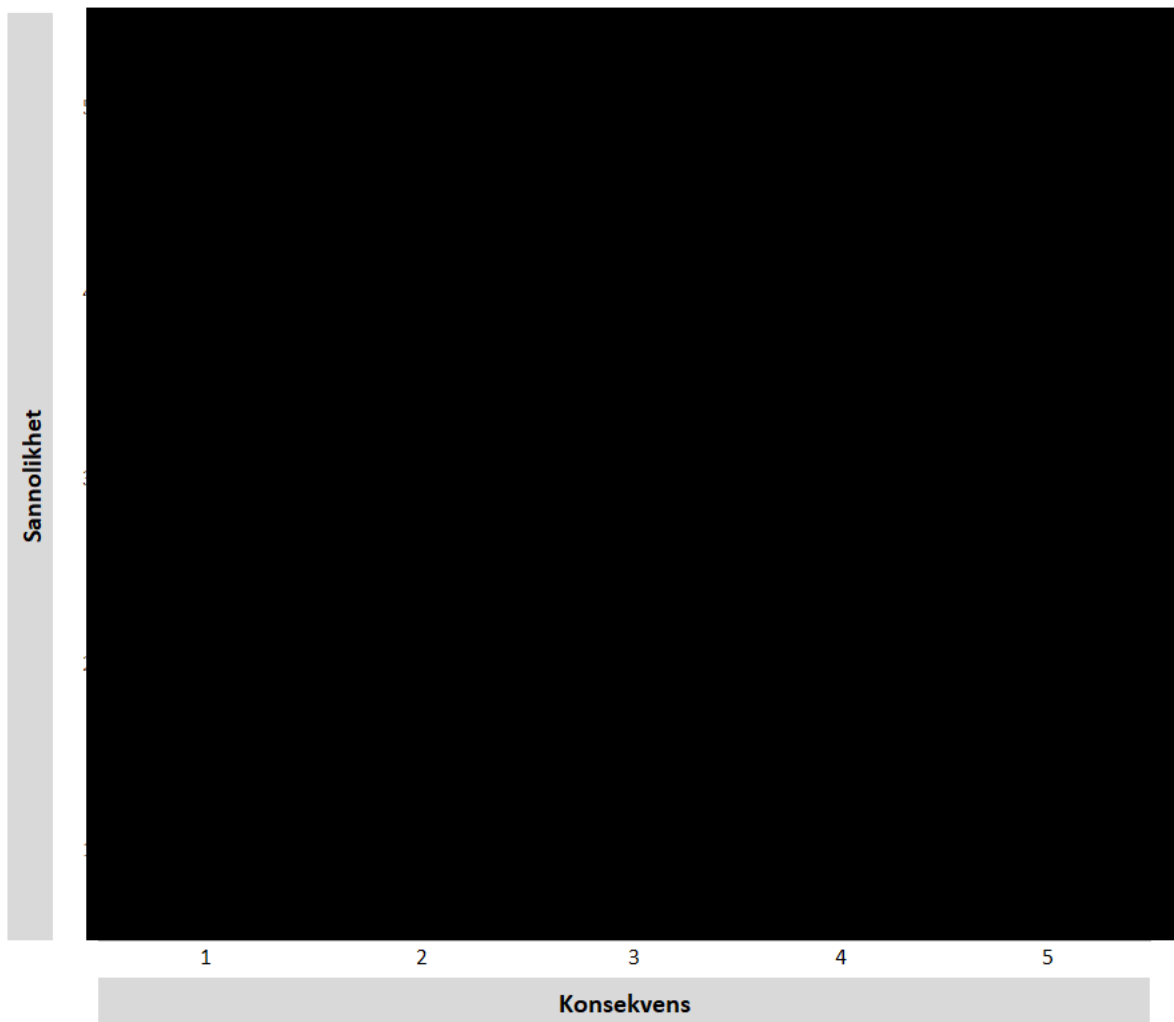
[REDACTED]

Produktionen på **Danaplatsen** löper på enligt plan. Första etappen om 104 bostäder är levererad i februari 2026 och nästa etapp med 71 bostäder har slutleverans under maj månad. Projektet håller sig väl inom ramen för investeringsbeslutet och riskerna bedöms [REDACTED]

I **Selma 2, Etapp D kv 8** är detaljprojektering utförd samt grundläggning klar. Byggnation med gjutning av källare pågår i enlighet med plan.

4. Riskanalys - Investeringsbeslutade men ej byggstartade projekt

Projekten, med ett investeringsbeslut, men som ej byggstartats kan befinna sig i olika faser i processen för samverkan med staden. För en del projekt har det tagits beslut om investering i ett tidigt skede, vilket i praktiken innebär att det kan uppstå en längre tidsperiod mellan taget investeringsbeslut och möjlighet att starta projektering/byggnation. Utan en lagakraftvunnen detaljplan och ett godkänt bygglov kan tiden fram till upphandling och byggstart bli lång. De långa ledtiderna påverkar bolagets möjligheter att planera leveranser av strategiskt beslutade volymer samt att upphandla entreprenader inom beslutade klimat- och budgetramar.



Kommentar till ovan tabell;

För mer information kring riskvärderingar i de specifika kategorierna; Kostnad, Tid, Volym, se Bilaga, Tabell 2: Investeringsbeslutade men ej byggstartade projekt

Kommentar till Investeringsbeslutade men ej byggstartade projekt

Sedan föregående rapportering har inga nya investeringsbeslut fattats.

Beskrivning av status har kompletterats med upparbetad projektkostnad – [REDACTED]

Efter flertalet återremitteringar, beslutar nämnden i februari 2026, att godkänna **Jättestensgatans** ursprungsförslag till granskning. Utformning och gestaltning kan fortsatt vara en fråga vi behöver beakta och omarbeta under granskningsprocessen. [REDACTED]

Upparbetad projektkostnad; [REDACTED]

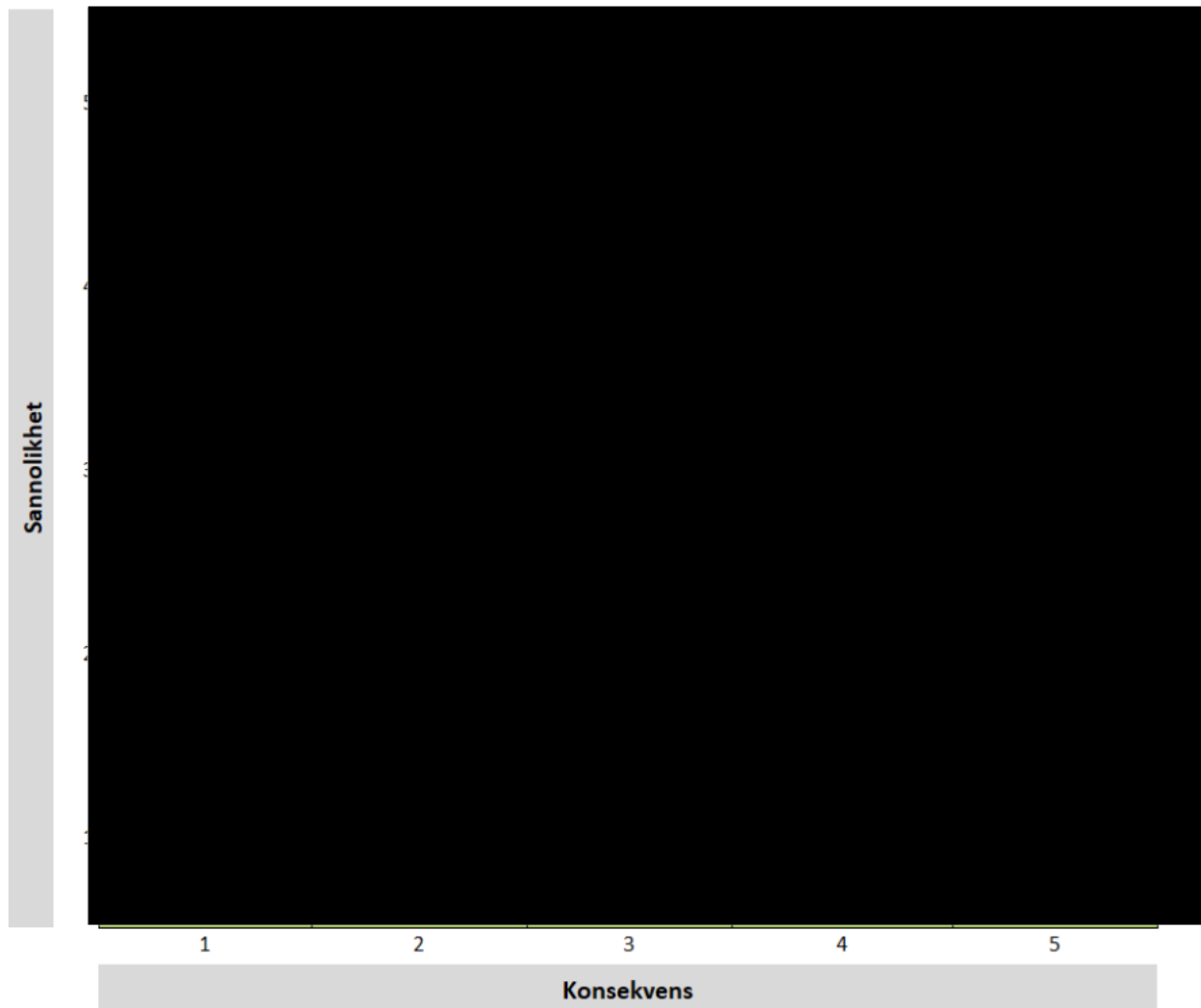
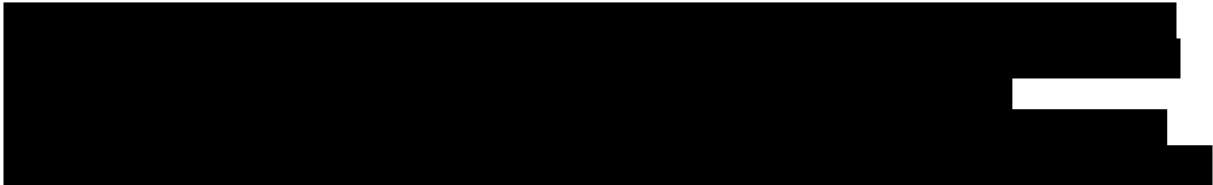
Masthuggskajen G6 har en förskjuten byggstart på grund av förseningar inom konsortiet för Masthuggskajen (kopplat till utbyggnadsordning). Det innebär även en förskjutning [REDACTED]

Upparbetad projektkostnad; [REDACTED]

Värt att notera för projekt i detta skede, är att ändrade förutsättningar såsom markavtal och fastighetsregleringar kan påverka risknivån. Utredningar och diskussioner pågår kring dessa förutsättningar. Marknadens prisutveckling bevakas löpande innan vi föreslår att gå ut med förfrågan om anbud på projekten.

5. Riskanalys - Projekt i detaljplan (pågående och laga kraftvunna)

Projekten som ingår i matrisen nedan har en startad detaljplan. I en del av projekten är dock planen pausad, vilket kommenteras längre ner.



Kommentar till ovan tabell;

[Redacted] För mer information kring riskvärderingar i de specifika kategorierna; Kostnad, Tid, Volym, se Bilaga, Tabell 3: Projekt i detaljplan (pågående och laga kraftvunna)

Kommentar till Projekt i detaljplan (pågående och laga kraftvunna)

[Redacted]

[Redacted] Förseningar i vissa projekt kan uppstå när de ska invänta färdigställande av andra projekt i samma område.

[Redacted]

Planarbetet vid **Radiovägen, Kyrkan** är pausat på grund av planerat spårvagnsreservat i området. [Redacted] FBU undersöker kontinuerligt olika möjliga lösningar.

Upparbetad projektkostnad; [Redacted]

Pianogatans planarbete har delats upp och koncernens del av planen har pausats. Ett nytt beslut om godkännande av planprogram för Frölunda har nu tagits av Stadsbyggnadsnämnden.

Upparbetad projektkostnad; [Redacted]

Rosmaringatan

[Redacted] Inget projekteringsarbete pågår i projektet. [Redacted]

Upparbetad projektkostnad; [Redacted]

I **Hammarkullen** har en koncerngemensam samordning beslutats kring renoveringsbehov och nybyggnationer i området. [Redacted]

[Redacted] Ett Planprogramsavtal har tecknats med Stadsbyggnadsförvaltningen och diskussioner pågår om Hammarkulletorget detaljplans förutsättningar och fortsättning med fokus på investeringar och utveckling av torget.

[Redacted] *Upparbetad projektkostnad;* [Redacted]

Ett gemensamt beslut har fattats mellan Framtiden, Gårdstensbostäder och Framtiden Byggutveckling, att **Kaneltorget** skall pausas.

Upparbetad projektkostnad; [Redacted]

Selma 3 – Gåsagången kantas av många

[Redacted] Synpunkter har aviserats om eventuell ändrad inriktning mot småhus. Övergripande saknas dock en gemensam målbild för detaljplanen. [Redacted]

[Redacted] En marknadsanalys, som genomfördes strax innan årsskiftet 2025, [Redacted]

[Redacted]

Upparbetad projektkostnad; [REDACTED]

Frihamnen innefattar [REDACTED] som gör det [REDACTED] Tidigare framtagen strukturplan är under revidering. Stadens tidplan för återstart av detaljplan och slutligen utbyggnad av området är [REDACTED]

Upparbetad projektkostnad; [REDACTED]

I Gamlestaden **Brettegatan** är planarbetet pausat. Förutsättningarna är [REDACTED]

Upparbetad projektkostnad; [REDACTED]

Aprilgatans detaljplan Norra Kortedala (Aprilgatan) har nyligen återremitterats [REDACTED]

Upparbetad projektkostnad; [REDACTED]

Synpunkter från Stadsbyggnadsförvaltningen avseende slutna kvarter har tidigare pausat detaljplanen för **Pater Noster**. Framtiden Byggutveckling har sett över projektet och en ny utformning gör att beslut om fortsatt detaljplanearbete väntas inom kort.

Upparbetad projektkostnad; [REDACTED]

I **Gamlestadens torg, etapp II** fortgår arbetet kring [REDACTED] detaljplanen. Det finns fortsatt

[REDACTED] Vid Exploateringsnämndens senaste sammanträde [REDACTED]

Upparbetad projektkostnad; [REDACTED]

[REDACTED]

Detaljplanen för **Drakblommegatan** har nu vunnit laga kraft. Rivningen av befintligt kvarter är genomförd. Projektering för entreprenadupphandling pågår. Investeringsbeslutsprocessen inleds inom kort. [REDACTED]

Upparbetad projektkostnad; [REDACTED]

Stadsutvecklingen i **Brunnsbo** involverar flera infrastrukturella förändringar, bostäder och skapandet av en ny torgmiljö. Göteborgslokaler, Bostadsbolaget, Stena fastigheter och EHAB samarbetar i planen tillsammans med Byggutveckling. [REDACTED]

[REDACTED] Framgent kommer genomförandeskedet att kräva [REDACTED]

omfattande samordning av alla inblandade. En marknadsanalys, som genomfördes strax innan årsskiftet 2025, [REDACTED]

Upparbetad projektkostnad; [REDACTED]

I Biskopsstaden finns tre projekt, som alla har en prioriterad detaljplan från staden. I projektet vid **Rimfrostgatan** lyfts värdeskapande stadsutveckling och trädgårdsstadkvalitéer. Planavtalet är tecknat och ett samverkansavtal är under framtagande. [REDACTED]

Upparbetad projektkostnad; [REDACTED]

Torgutveckling kring **Friskvåderstorget**, innefattar en ny mataffär och busshållplats, vilket gör utformningen [REDACTED], vilket behöver balansera [REDACTED]

Upparbetad projektkostnad; [REDACTED]

Vid **Flygvådersgatan** [REDACTED]

Upparbetad projektkostnad; [REDACTED]

Ett fjärde projekt har nyligen tillförts detaljplanen i Biskopsgården. Projektet **Blåsvådersgatan** startade detaljplan i februari, och är under överlämning till projektavdelningen. Projektets bedömda risknivåer kommer att presenteras från och med nästkommande rapportering.

Tuve Väster har erhållit nytt planbesked av stadsbyggnadsnämnden. Stadsbyggnadsförvaltningen vill prioritera planen. Omfattning har sedan tidigare beräknats till ca 450 bostäder i två områden med olika karaktär, kvarterstad samt trädgårdsstad. I samråd med EHAB, Bostadsbolaget och Stadsbyggnadsförvaltningen finns nu ett nytt förslag framtaget. Förslaget innefattar 40 småhus med trädgårdsstadkvalitéer för EHAB i den norra delen av detaljplanen och ca 250 bostäder med kvarterslösningar för FBU i den södra delen. Föravtal är sedan tidigare tecknat och vi inväntar nu ett förslag på planavtal.

Upparbetad projektkostnad; [REDACTED]

Kärra Centrums detaljplan har återstartats under förutsättningen att pröva en något ökad byggnadsvolym innefattande både handel vid torg samt bostäder. [REDACTED]. Staden utreder fortsatt inriktning gällande volym, torg och infrastruktur. Ett nytt planavtal har tecknats. [REDACTED]

Upparbetad projektkostnad; [REDACTED]

Säckpipegatan befinner sig i ett tidigt skede i detaljplanearbetet. [REDACTED]

Upparbetad projektkostnad; [REDACTED]

I **Gunnilse** fattades beslut om granskning i februari 2026. Ett internt informationsmöte där Familjebostäder medverkade har hållits och intresset av nybyggnationen är stort. [REDACTED]

Upparbetad projektkostnad; [REDACTED]

Staden vill se över exploateringsgraden på **Skeppsbron**. Utredning skall fortsätta under 2026 och förväntas nå en slutsats om huruvida det krävs en ny detaljplan eller ej. Tidsförskjutningar är fortsatt aktuella.

Upparbetad projektkostnad; [REDACTED]

I dagsläget är det [REDACTED] kring detaljplanens omfattning vid **Solgatan**. [REDACTED]

Projektet ingår i "Bergsjön 2031". Framtiden Byggutveckling och EHAB, bevakar utvecklingen i detaljplanearbetet.

Upparbetad projektkostnad; [REDACTED]

[REDACTED]

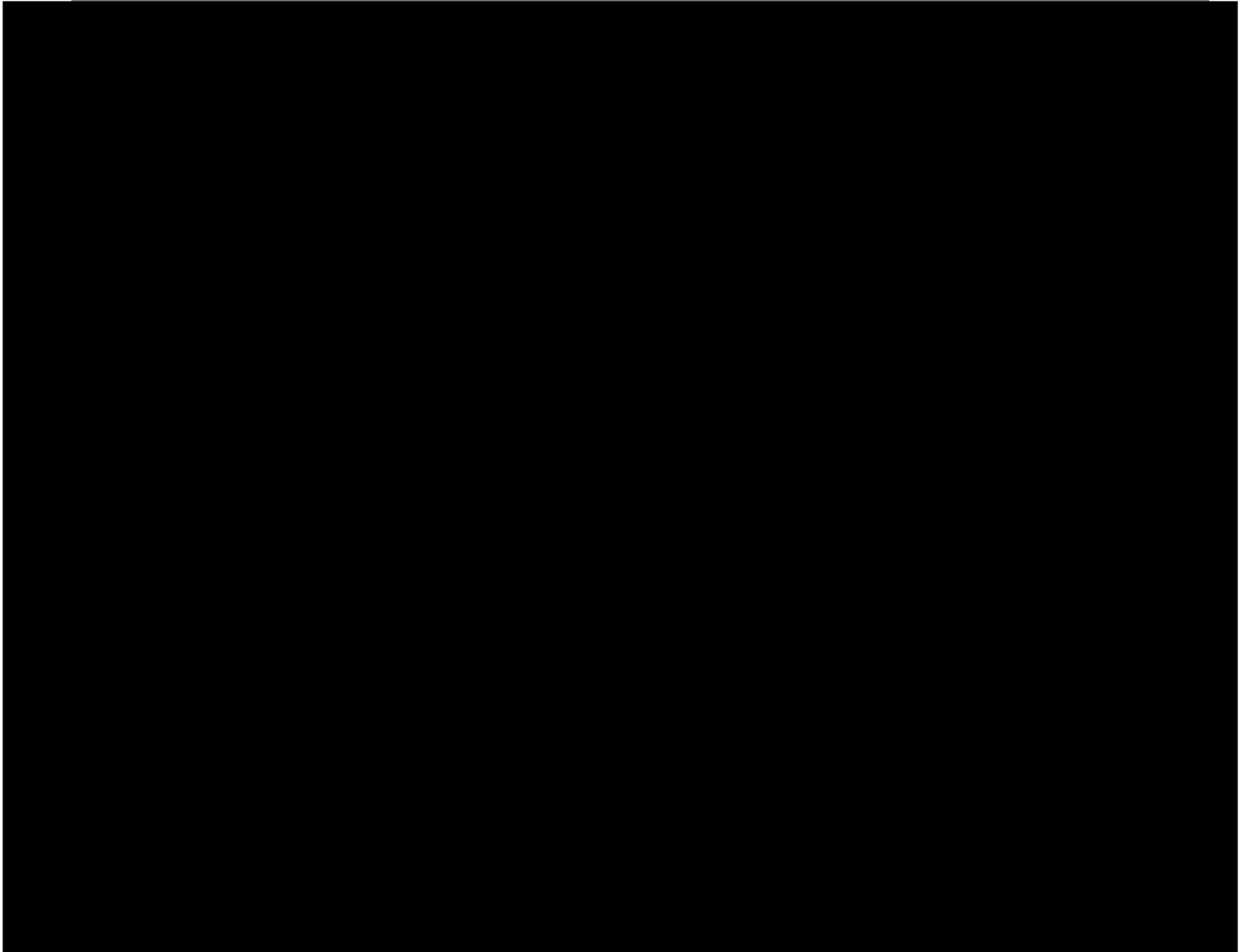
I **Säterigatan** är programhandlingarna klara och nu pågår framtagandet av underlag inför en upphandling samt ett investeringsärende. [REDACTED]

Upparbetad projektkostnad; [REDACTED]

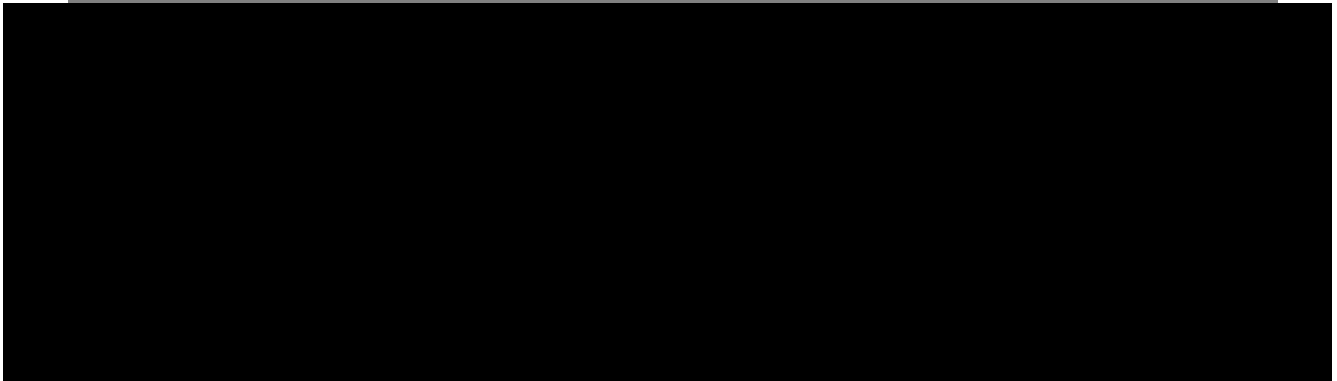
Vi bevakar utvecklingen där vi anser att externa parter har stor inverkan på framdriftsmöjligheterna i dessa riskmarkerade projekt. Även om riskerna i vissa av dessa projekt är höga hanteras de genom ordinärt projektarbete.

6. Bilaga

Tabell 1: Investeringsbeslutade byggstartade projekt (mnr)



Tabell 2: Investeringsbeslutade men ej byggstartade projekt (mnkr)



Tabell 3: Projekt i detaljplan (pågående och laga kraftvunna)

