Tjänsteutlåtande: 9
Utfärdat 2026-09-10
Ärendenummer FBU-2026-00137

Handläggare
Fredrik Davidsson
Telefon: 031-773 83 50
E-post: fredrik.davidsson@framtidenbyggutveckling.se

Verksamhetsuppföljning per 2026-08-31

Informationsärende

I styrelsen för Framtiden Byggutveckling AB:

Verksamhetsuppföljning per 2026-08-31, antecknas.

Sammanfattning

Verksamhetsuppföljning per 2026-08-31 har sammanställts enligt bilaga. 12 av 13 aktiviteter pågår enligt plan. Aktiviteten gällande utveckling av digital strategi har inte startats upp på grund av att relevanta resurser prioriterats till IT-relaterade frågor i kontorsflytt samt aktiviteter i övergången till Intraservice.

Inga investeringsbeslut har tagits och inga upphandlingar har genomförts under perioden januari till augusti vilket medför uteblivna data på ett antal indikatorer.

Bedömning ur ekonomisk-, ekologisk- och social dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågorna utifrån dessa dimensioner.

Bilaga som ingår i informationsärendet

Verksamhetsuppföljning per 2026-08-31

Framtiden Byggutveckling

Styrelsehandling nr: 9
Bilaga nr: 1
FBU-2026-00137
2026-09-10

Verksamhetsuppföljning per 2026-08-31

Framtiden Byggutveckling AB

Innehållsförteckning

Uppföljning av verksamhetsplan per 31 augusti 2026 3

Volym & områden 3

Produktionskostnad 4

Miljö & klimat 5

Gestaltning & kvalitet 6

Attraktiv arbetsgivare 7

Effektiv verksamhet 8

Uppföljning av verksamhetsplan per 31 augusti 2026

Volym & områden

Ombesörjer målområdena Nyproduktion och Utvecklingsområden i koncernens affärsplan, med tillhörande centrala mål:

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

Centrala mål: *Vi ska bidra till att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden 2030 och inga områden som utsatta år 2035.*

Mål/delmål: *Vi bidrar till en långsiktig byggtakt om ca 650 färdigställda hyresrätter per år.*

Mål/delmål: *Vi bidrar till områdesutveckling genom nyproduktion och kompetens inom värdeskapande stadsutveckling.*

Indikator	Utfall 2025	Utfall 2026	Målvärde 2026
Antal bostäder i startade planer (HR) under 2026	732	1058	860
Antal bostäder i nya lagakraftvunna detaljplaner (HR) under 2026	-	190	329

Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
Ta fram gemensam målsättning med Stadsbyggnadsförvaltningen och Exploateringsförvaltningen i syfte att korta ledtider i byggprocessen.	Pågående Analys av nuläge och omvärldsbevakning pågår. Kunskapsinhämtning via intervjuer planeras in.
Organisera och systematisera marknadsanalyserna.	Pågående Arbete genomfört med kartläggning av tillgängliga datasystem och resurser. Förslag på möjligt arbetssätt är fördjupat i en rapport. Process och metod stäms av mot andra system (Mercur, Antura). Analyser för marknadsdjup, prognos och portfölj för olika större delgeografier har påbörjats varav kartläggning av Hisingen är genomfört. Nordost pågår och Sydvästra Göteborg skall påbörjas.
Driva detaljplaner för de prioriterade områdena i torgstrategin.	Pågående Genomgång och uppföljning av årsplan har genomförts. Arbete pågår med identifiering av val av upplåtelseform kopplat till årsplan.

Produktionskostnad

Mål/delmål: *Vi bygger med produktionskostnader på en nivå som möjliggör lägre hyror än snitten för jämförbara projekt.*

Mål/delmål: *Projektkalkylerna ska klara marknadens direktavkastningskrav.*

Indikator	Utfall 2025	Utfall 2026	Målvärde 2026
Nominell avkastning (lönsamhet)	-	n/a*	>5%
Andel projekt med kalkyl med rätt hyresnivå	-	n/a*	100%

**Inga investeringsbeslut har tagits under perioden.*

Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
Analysera effektivitet i processer utifrån ett produktionskostnadsperspektiv.	Pågående Beskrivning av processen för detaljplan, projektering och produktion pågår. Vissa faktorer som driver tid och kostnader har identifierats. En första analys av tid och kostnader för olika faser finns framtagen och ska systematiseras i Mercur. Stadens ledtider för detaljplan och bygglov ökar generellt med flertalet omtag både i detaljplanearbeten och utifrån beslut i nämnderna vilket påverkar framdriften.
Utvärdera kvalitetsnivå kopplat till produktionskostnad.	Pågående Arbete pågår med en översyn och anpassning av projektanvisningarna utifrån de nya byggreglerna. Bland annat genomförs en analys av externa aktörers projekt avseende tolkning av byggreglerna, för att se vilka begränsningar och/eller möjligheter de tolkningarna medfört. Samtal med staden förs i anslutning till pågående bygglovsansökning.

Miljö & klimat

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

Mål/delmål: *Vi ska minska klimatpåverkan i våra byggprojekt.*

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

Indikator	Utfall 2025	Utfall 2026	Målvärde 2026
Andel upphandlade projekt med klimatkrav enligt handlingsplan	-	n/a*	100 %
Andel upphandlade projekt med krav på återbrukat material	-	n/a*	100 %

**Inga upphandlingar har genomförts under perioden.*

Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
Definiera upphandlingsfrågor i FFU.	Pågående Dialog med entreprenörer initierades under 2025 och har pågått under första kvartalet 2026 med syfte att få en bild av möjligheter och förutsättningar att klara ställda klimatkrav för kommande nyproduktion. Upphandling ute för Säterigatan och ytterligare analys görs utifrån resultatet i den och implementeras i kommande upphandlingar.
Bearbeta marknaden för att driva på en positiv klimatomställning i nyproduktion.	Pågående Medverkan pågår i Business Regions projekt Living Lab, som arbetar för att få fler små och medelstora företag att utveckla affärsmodeller för återbrukat material. Studiebesök och föreläsningar har genomförts med utgångspunkt i våra utvecklingsprojekt Kv Omställningen och Kv Återbruket. Syftet har varit att dela kunskap om hur man kan bygga med återbruk och material med låg klimatpåverkan, samt att inspirera och visa marknaden att det är möjligt att genomföra. Utvecklingsprojekten har också fått stor medial uppmärksamhet.

Gestaltning & kvalitet

Mål/delmål: *Vi ska ha en konceptkatalog i linje med mål och strategier som omfattar både hyresrätter och bostadsrätter.*

Mål/delmål: *Vi ska säkerställa rätt bostadskvalitet i alla levererade projekt.*

Indikator	Utfall 2025	Utfall 2026	Målvärde 2026
NKI (förvaltande bolag + EHAB)	79,2 %	n/a*	80 %
NKI (förvaltande bolag) i färdigställda projekt	84,5 %	n/a*	80 %
Andel projekt med nivå silver i analysverktyget MAB (Manual för Analys av Bostadskvalitet)	-	n/a**	50 %

**Mätning genomförs under Q4.*
***Inga investeringsbeslut har tagits under perioden.*

Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
Ta fram bärande principer för trädgårdsstad.	Pågående Information har inhämtats och sammanställts i ett utkast och en provmodell. Arbetet sker parallellt med framtagande av Kvalitetsprogram för Biskopsgården Dp1 och samordning dem emellan sker kontinuerligt.
Utvärdera kvalitetsnivå kopplat till produktionskostnad.	Pågående Arbete pågår med en översyn och anpassning av projektanvisningarna utifrån de nya byggreglerna. Bland annat genomförs en analys av externa aktörers projekt avseende tolkning av byggreglerna, för att se vilka begränsningar och/eller möjligheter de tolkningarna medfört. Samtal med staden förs i anslutning till pågående bygglovsansökning.

Attraktiv arbetsgivare

Mål/delmål: *Vi har stolta och engagerade medarbetare som är våra ambassadörer och bidrar till vårt starka varumärke.*

Indikator	Utfall 2025	Utfall 2026	Målvärde 2026
Vår arbetsplats	82	n/a*	84
HME (Hållbart medarbetarengagemang)	82	n/a*	85

**Ingen mätning har genomförts under perioden.*

Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
Uppmärksamma bolagets 10-årsjubileum både internt och externt för att stärka sammanhållningen och skapa stolthet.	Pågående Aktiviteter genomförs enligt plan. Sommaravslutning för samtliga medarbetare skedde innan sommaren. En studieresa för hela bolaget är planerad till hösten.
Ta fram handlingsplan för att bibehålla en god bolagskultur och sammanhållning i samband med ändrade förutsättningar vid kontorsflytt.	Pågående Trivselgruppen är återaktiverad och kommer organisera gemensamma aktiviteter. Reflektion om arbetsmiljö sker på varje avdelnings APT-möte. Åtgärder gällande den sociala och organisatoriska arbetsmiljön vidtas enligt behov.

Effektiv verksamhet

Mål/delmål: *Vi har ett effektivt och utvecklingsorienterat arbetssätt och använder oss av digitaliseringens möjligheter.*

Indikator	Utfall 2025	Utfall 2026	Målvärde 2026
Digital kompetens-index	-	n/a*	4,2

**Ingen mätning har genomförts under perioden.*

Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
Utveckla vår digitala strategi.	Ej påbörjad Arbetet har ej påbörjats. Mycket tid läggs på att få ordning på IT-utrustning på nya kontoret samt avsluta övergången till Intraservice för återstående funktioner.
Genomlysa byggprocessen för att säkerställa effektivitet i alla skeden.	Pågående Beskrivning av processen för detaljplan, projektering och produktion pågår. Vissa faktorer som driver tid och kostnader har identifierats. En första analys av tid och kostnader för olika faser finns framtagen och ska systematiseras i Mercur. Stadens ledtider för detaljplan och bygglov ökar generellt med flertalet omtag både i detaljplanearbeten och utifrån beslut i nämnderna vilket påverkar framdriften.