Tjänsteutlåtande: 10b
Utfärdat 2026-09-10
Ärendenummer FBU-2026-00139

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

Riskrapport för projekt per 2026-08-31

Informationsärende

I styrelsen för Framtiden Byggutveckling AB:

Riskrapport för projekt per 2026-08-31, antecknas.

Sammanfattning

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 portföljen som helhet.

Efter den övergripande finansiella riskvärderingen följer en sammanfattning och gradering av de väsentligaste riskerna i alla planstartade projekt gällande tid, kostnad och volym och hur de hanteras i respektive projekt.

Bedömning ur ekonomisk-, ekologisk- och social dimension

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

Bilaga som ingår i informationsärendet

Riskrapport för projekt per 2026-08-31

Framtiden®
Byggutveckling

Styrelsehandling nr: 10b
Bilaga nr: 1
FBU-2026-00139
2026-09-10

Riskrapport för projekt 2026-08-31

Avlämnad 2026-09-10

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 **16**

TABELL 1: INVESTERINGSBESLUTADE BYGGSTARTADE PROJEKT (MNKR) 16
TABELL 2: INVESTERINGSBESLUTADE MEN EJ BYGGSTARTADE PROJEKT (MNKR) 17
TABELL 3: PROJEKT I DETALJPLAN (PÅGÅENDE OCH LAGA KRAFTVUNNA) 18

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 augusti 2026 samt tillkommande projektinformation fram till avlämningsdatum 2026.
Ekonomiska data i rapporten är hämtat från bokslutet 2026-08-31.

2. Finansiell riskvärdering

Beräkning av finansiell risk för projekt i produktion;
Sedan föregående rapportering har inga nya projekt produktionsstartats.

Avslutande etapperna i Östra Kålltorp (38 bostäder) samt Danaplatsens (71 bostäder) har levererats. Dessutom har Mandolingatan kv G (38 bostäder) samt Selma kv 3 ”Återbruket” (66 bostäder) levererats. Kvarstående leveranser för året är Masthuggskajen G1b (126 bostäder), som har planerad leverans i oktober.

Vid rapportavlämning innehåller den pågående produktionsportföljen 3 byggprojekt (357 bostäder).

Det ekonomiska utfallet i färdigställda projekt utgör en väsentlig grund för bedömning av risk i produktion. Medelvärdet för avvikelser (exkl. index) i förhållande till investeringsbeslut, för färdigställda projekt 2026-08-31, visar ett kostnadsutfall som är [redacted] än [redacted]. Om index räknas in i slutkostnaden är avvikelsen [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 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 alltjämt hög. Inflationen är låg och styrräntan ligger oförändrad. Byggbranschen har börjat vända uppåt men ligger fortsatt på en låg nivå. Konkurser 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. Utav dessa har nu [redacted] kan bidra med totalt [redacted] till produktion.

Framtiden Byggutveckling följer löpande statusen hos entreprenörer, materialtillgång och prisfluktuationer genom KUV-gruppen[1] och i uppföljning av respektive projekt.

Beräkning av finansiell risk för projekt i detaljplaneskedet;
Portföljen omfattar nu [redacted] projekt.
Prognos för dessa är [redacted] och upparbetat är ca [redacted] (inkl. markköp på [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 nu [redacted] till antal och har en upparbetning på ca [redacted].
[redacted]

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

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

[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.

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 detaljplanearbetet startar. Generellt är den ekonomiska risken störst i samband med tecknande av entreprenadkontrakt då projektet förbinder sig till stora kostnader.

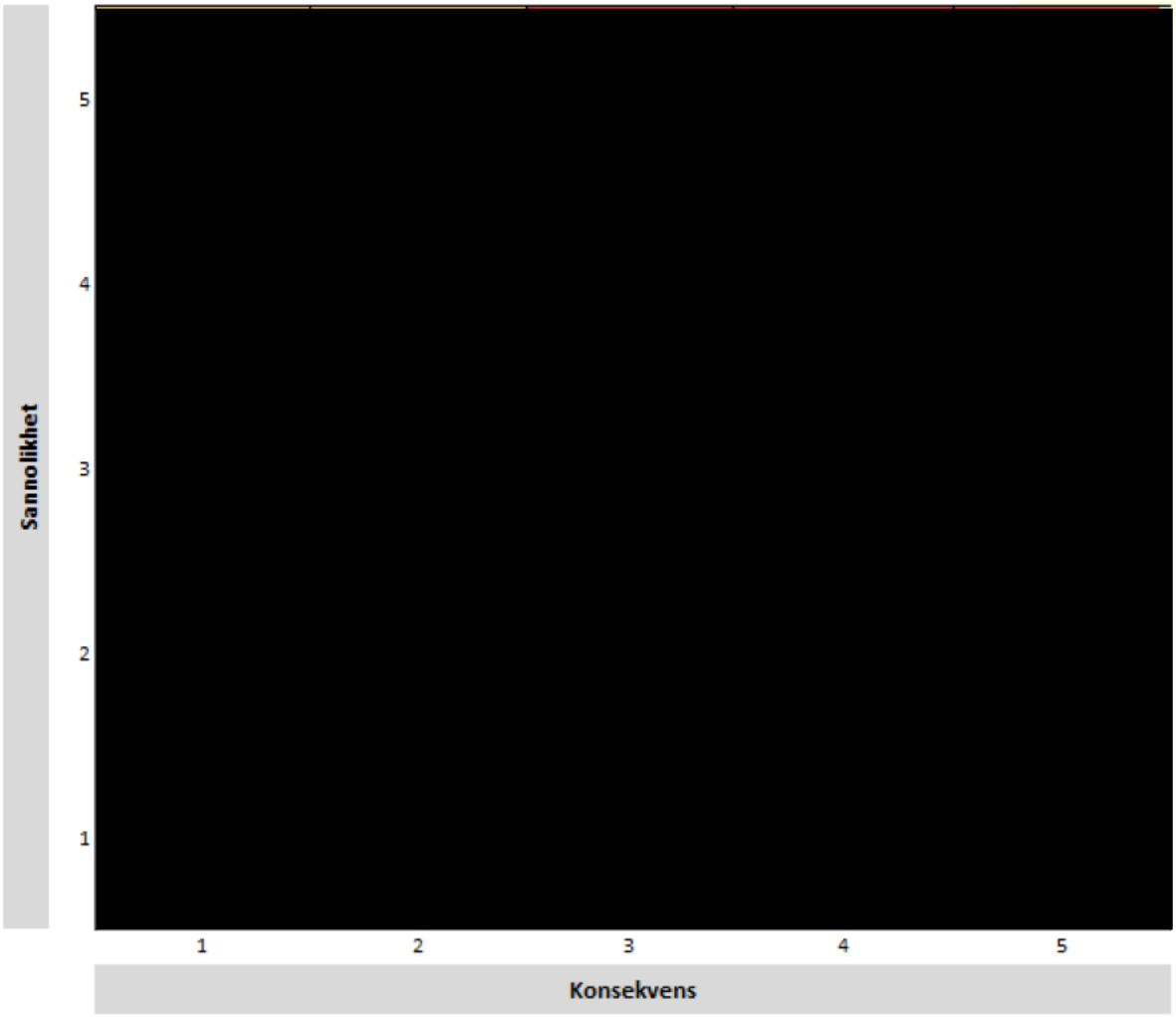
Mnkr	Antal projekt	Prognos	Upparbetat 2026-08-31	Upparbetat/ Prognos (inkl. mark)	Varav Mark	Typ av risker	Bedömd finansiell risk (exkl. mark)	Bedömd finansiell risk % (exkl. mark)
Skede 0a Arkivlådan	[redacted]							
Skede 0b-3 Idé till planstart								
Skede 4-5 Planstart till detaljplan								
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. [redacted] slutlevererats och utgår ur riskrapporteringen.

Bland de pågående, byggstartade projekten har ett projekt noterats med risknivå [redacted]

I **Selma 2, Etapp B kv 2** pågår byggnation och stomresning för källarplanet. [redacted] accepteras. Tidsmässigt har projektet [redacted] ammantaget har riskbedömningen, till följd av [redacted] Förhöjd [redacted] är [redacted] samt visar på en [redacted] och ett [redacted] som är [redacted] än i [redacted]

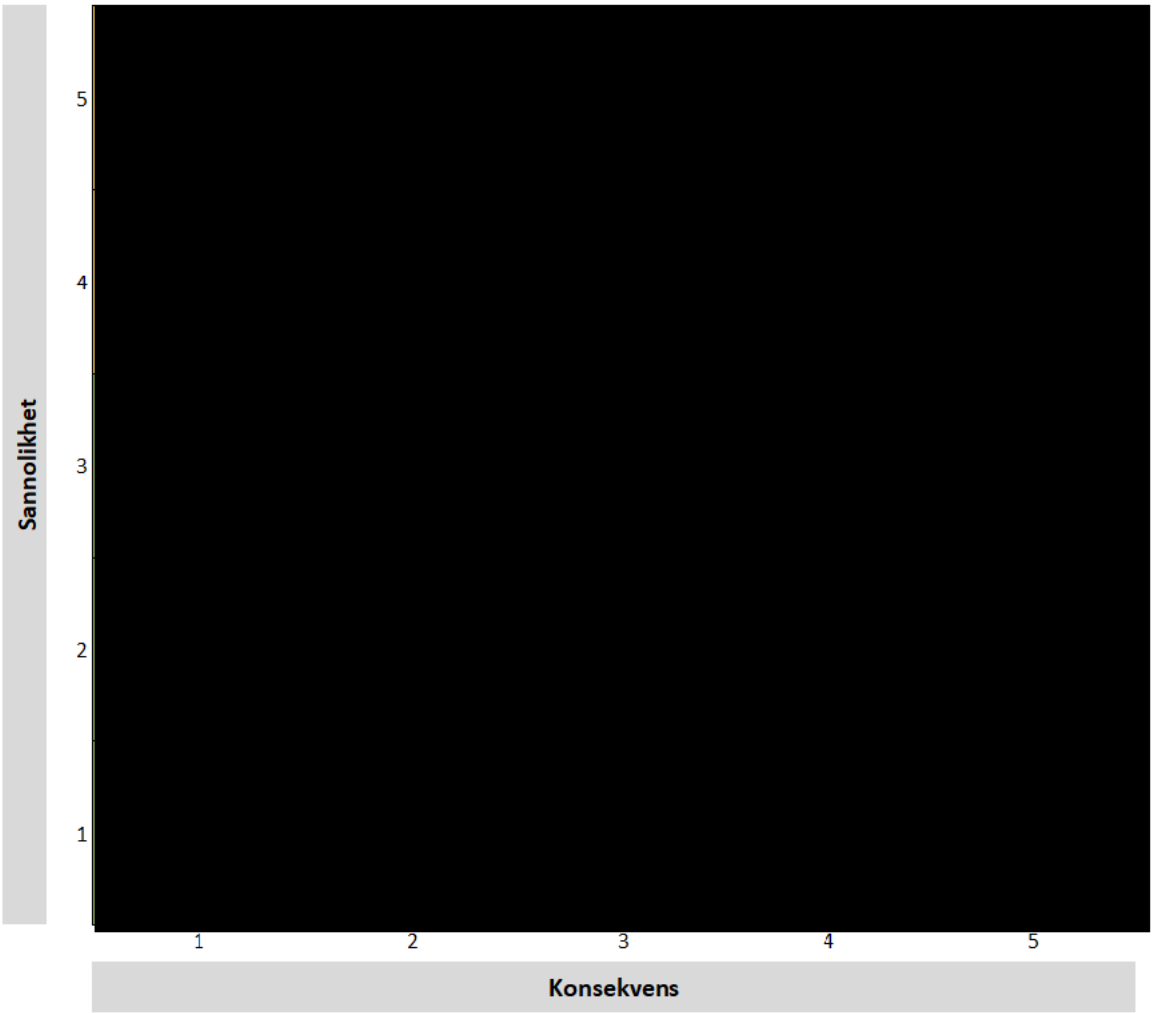
Bland de nu pågående, byggstartade projekten anges [redacted]

Masthuggskajen G1b [redacted]

I **Selma 2, Etapp D kv 8** [redacted]

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.
[redacted]

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

Efter flertalet återremitteringar, beslutade nämnden i februari 2026, att godkänna **Jättestensgatans** ursprungsförslag till granskning. [redacted]

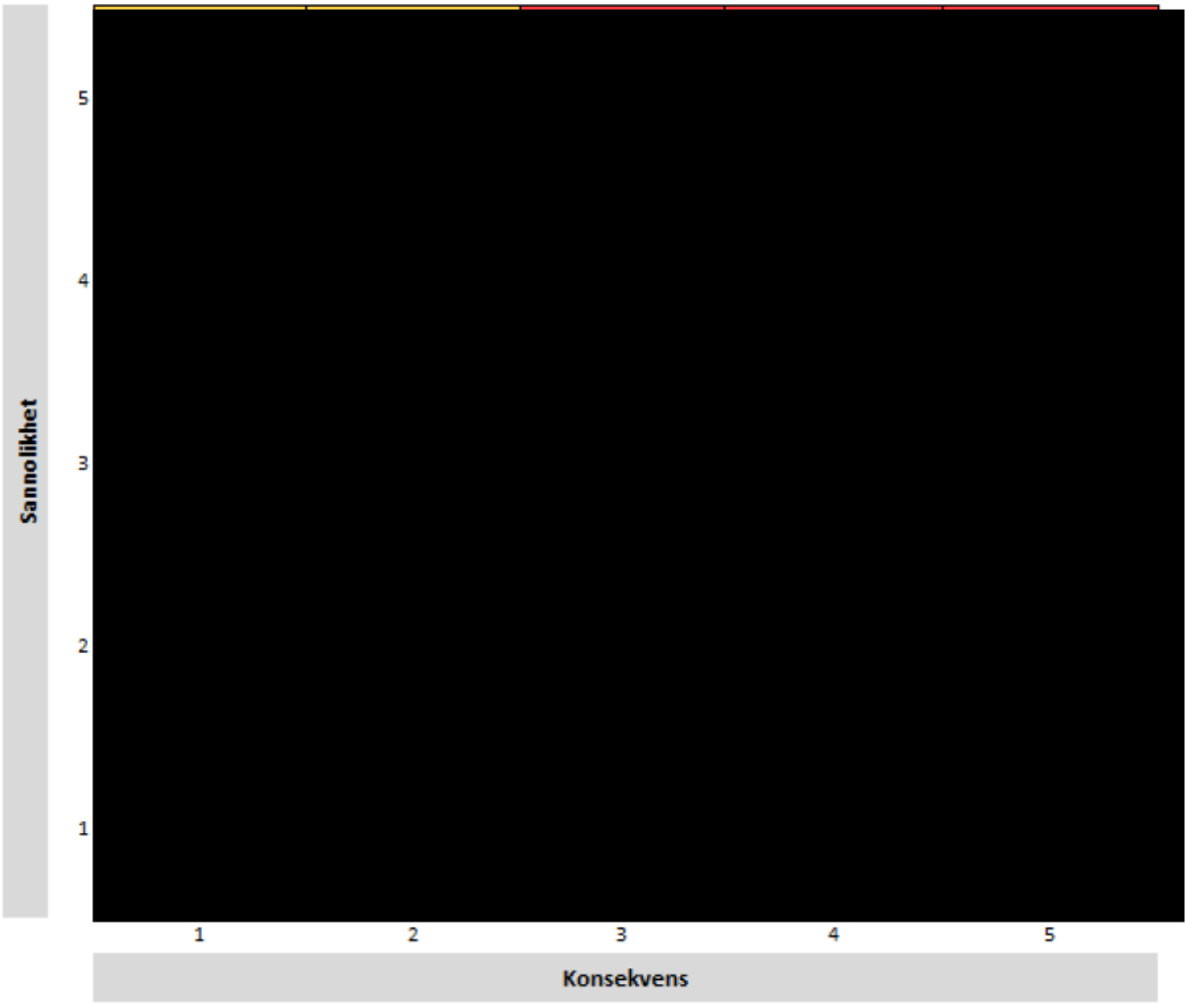
Masthuggskajen G6 [redacted]

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.

[redacted]



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] 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 [redacted]
Upparbetad projektkostnad; [redacted]

Rosmaringatan [redacted]
Upparbetad projektkostnad; [redacted]

I **Hammarkullen** har en koncerngemensam samordning beslutats kring renoveringsbehov och nybyggnationer i området. [redacted] Ett planprogramsavtal har tecknats med Stadsbyggnadsförvaltningen och diskussioner pågår om Hammarkulletorgets detaljplans förutsättningar och fortsättning med fokus på investeringar och utveckling av torget.

[redacted]
Upparbetad projektkostnad; [redacted]

Ett gemensamt beslut har fattats mellan [redacted] att **Kaneltorget** [redacted]
Upparbetad projektkostnad; [redacted]

Selma 3 – **Gåsagången** kantas av [redacted] Synpunkter har aviserats om [redacted] Övergripande saknas en gemensam målbild för detaljplanen. [redacted]
Upparbetad projektkostnad; [redacted]

Frihamnen innefattar [redacted] som gör det [redacted] idigare 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 [redacted]. Förutsättningarna är [redacted]
Upparbetad projektkostnad; [redacted]

I detaljplanen för **Aprilgatan** [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]
Upparbetad projektkostnad; [redacted]

[redacted]

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

[redacted] Framgent kommer genomförandeskedet att kräva omfattande samordning av alla inblandade. En marknadsanalys, som genomfördes strax innan årsskiftet 2025, [redacted]
Upparbetad projektkostnad; [redacted]

I Biskopsstaden finns [redacted] 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]

[redacted]
Upparbetad projektkostnad; [redacted]

Torgutveckling kring **Friskväderstorget**, innefattar en ny mataffär och busshållplats, vilket gör utformningen [redacted] och behöver balanseras [redacted]
Upparbetad projektkostnad; [redacted]

Vid **Flygvädersgatan** [redacted]
Upparbetad projektkostnad; [redacted]

Blåsvädersgatan startade detaljplan i februari. Projektet syftar till en [redacted] huvudsakligen på egen mark som idag bland annat innehåller ett kontorshus med parkeringsgarage som är [redacted] Göteborgslokaler [redacted] vägflytt och dragning av en bussgata som staden förespråkar.
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.
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. [redacted]
Upparbetad projektkostnad; [redacted]

Staden vill se över exploateringsgraden på **Skeppsbron**. Ärendet togs upp på Stadsbyggnadsnämnden 2026-05-16. Beslut fattades gällande genomförandet av en förenklad detaljplan. Processen syftar till att utreda möjlighet att ta bort det allmänna garaget samt se över möjligheter att utöka byggrätten. Bedömd tid för en förenklad detaljplaneprocess är 3 år. Tidsförskjutningar är därmed fortsatt aktuella.
Upparbetad projektkostnad; [redacted]

I dagsläget är det fortsatt [redacted] vid **Solgatan**. Det råder även [redacted]
Upparbetad projektkostnad; [redacted]

I **Lilla Backa Röd** pågår en utredning och planering gällande flytt och ombyggnation av HSB Living Lab. [redacted]
Upparbetad projektkostnad; [redacted]

[redacted]

I **Säterigatan** är programhandlingarna och underlag inför en upphandling samt ett investeringsärende framtagna. [redacted]
Upparbetad projektkostnad; [redacted]

Detaljplanen för **Drakblommegatan** har [redacted]
eventuellt p-köpslösning samt en kostnadseffektiv produktion.
Upparbetad projektkostnad; [redacted]

Tuve Väster har erhållit [redacted]

Upparbetad projektkostnad; [redacted]

Ett nytt projekt in i riskrapporten är **Tunnlandsgatan**. Projektet syftar till att bidra till en [redacted] Planstartsmötet genomfördes i maj månad. [redacted]

Upparbetad projektkostnad; [redacted]

Kallebäck startade detaljplan i juni och är därmed ett nytt projekt in i riskrapporten. Projektet syftar till att [redacted] Det är överenskommet att exploateringsförvaltningen skall [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 (mnkr)

Projekt	Riskkategori	Riskvärde	Beslut - Budget, exkl. Index	Prognos - Slutkostnad, exkl. Index	Beslut - Leveransår	Prognos - Leveransår	Beslut - Antal Bostäder	Prognos - Antal Bostäder
[redacted]								

Tabell 2: Investeringsbeslutade men ej byggstartade projekt (mnkr)

Projekt	Riskkategori	Riskvärde	Beslut - Budget, exkl. Index	Prognos - Slutkostnad, exkl. Index	Beslut - Leveransår	Prognos - Leveransår	Beslut - Antal Bostäder	Prognos - Antal Bostäder
[redacted]								

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

Projekt	Riskkategori	Riskvärde	Prognos - Leveransår	Prognos - Antal Bostäder
[redacted]				

