20260318063399

Årsredovisning för

Framtiden Byggutveckling AB

556731–5170

Räkenskapsåret
2025-01-01 – 2025-12-31

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad verkställande direktör intygar härmed, dels att denna kopia på årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma den 3 mars 2026. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Göteborg den 3 mars 2026

Dan Sandén

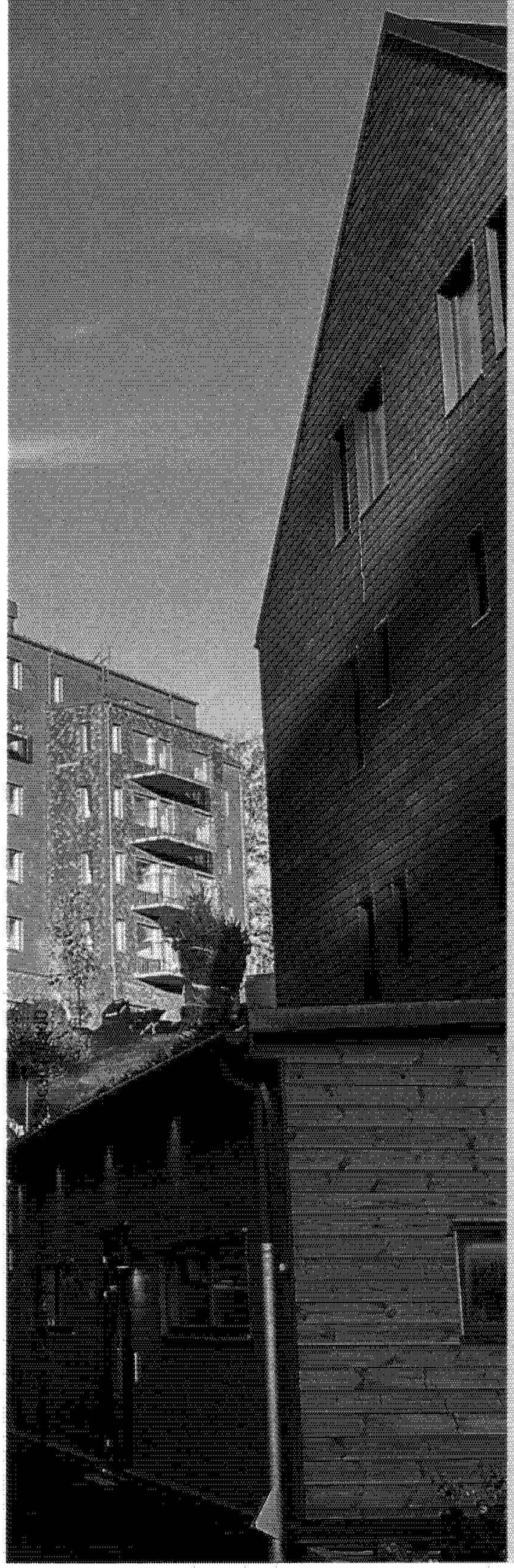
20260318064401

Framtiden®
Byggutveckling

2025
Årsredovisning

Smörslottsgatan i Björkekärr

Framtiden



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

DETTA ÄR FRAMTIDEN BYGGUTVECKLING 4

ÅRET I KORTHET 5

VD HAR ORDET 6

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 7

VERKSAMHET 7

STYRNING 8

MARKNADEN 8

FINANSIELL ORGANISATION OCH RISKHANTERING 9

HÅLLBARHET 9

MEDARBETARE 9

UTBLICK 2026 9

INTERN STYRNING OCH KONTROLL 10

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER 10

FEM ÅR I SAMMANDRAG 15

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION 15

FINANSIELLA RAPPORTER 16

RESULTATRÄKNING 16

BALANSRÄKNING 17

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL 18

KASSAFLÖDESANALYS 19

NOTER 21

ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE 27

FOTO Sofia Sabel s 6, 27, Markus Esselmark s 26, Jakob Säw s 27, Mikael Göthage s 27

ILLUSTRATIONER Fredblad Arkitekter s 5, Liljewall Arkitekter s 5, 7, 26
White Arkitekter s 8, 11, 26, 31, Kaminsky Arkitekter s 26

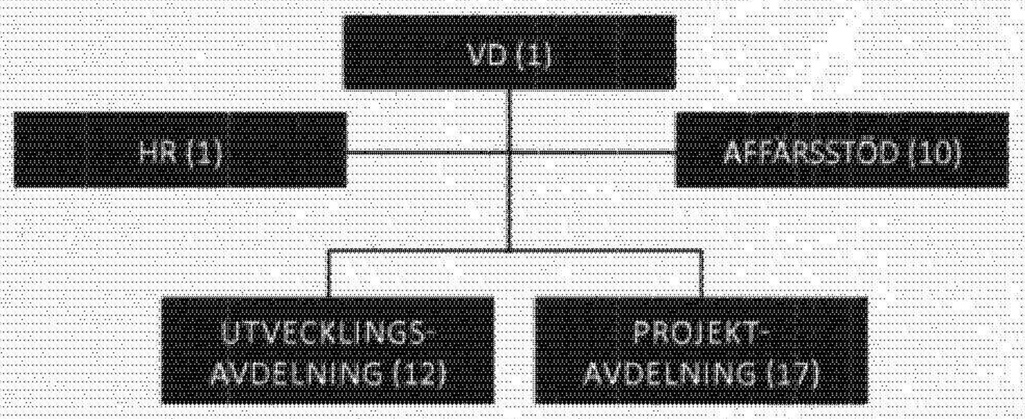
Framtiden
Byggutveckling

DETTA ÄR FRAMTIDEN BYGGUTVECKLING

Framtiden Byggutveckling initierar, utvecklar och producerar bostäder i hela Göteborg utifrån det allmännyttiga uppdraget. Bolaget initierar samtliga boende- och upplåtelseformer och utvecklar och producerar Framtidenkoncernens hyresrätter. Framtiden Byggutveckling och systerbolaget Egnahemsbolaget har den samlade kompetensen för nyproduktion inom koncernen. Bolagen bygger på uppdrag av moderbolaget, som ansvarar för och beslutar om koncernens nyproduktion i samverkan med de förvaltande bolagen. Färdigställda bostäder lämnas över till systerbolagen Bostadsbolaget, Familjebostäder, Gårdstensbostäder och Poseidon som äger och förvaltar dem.

VÅR ORGANISATION

Bolaget består av tre avdelningar med olika ansvarsområden. VD leder bolagets tre avdelningschefer samt HR-ansvarig via linjeansvar. Avdelningen Affärsstöd ansvarar för ekonomi, verksamhetsstyrning, processutveckling, administration och IT. Utvecklingsavdelningen ansvarar för det strategiska och operativa arbetet inom stads- och projektutveckling i det tidiga skedet, affärsutveckling, arkitektonisk utformning, hållbarhet, bolagets forsknings- och utvecklingsportfölj, kommunikation, KMA och inköp. Projektavdelningen ansvarar för att driva projektutveckling i detaljplaneprocessen, under produktionen och fram till överlämning av inflyttningsklara bostäder till förvaltande bolag samt eftermarknad.



Skruvtag för kvarter G1b vid Masthuggskajen.
Från vänster: Aslan Akbas, Framtiden, Dan Sandén, Framtiden Byggutveckling och Liselott Bergkvist, stf regionchef Peab.

Signature reference: 01d9d358-b98f-414e-b011-226c3070fad0

20260318064405

ÅRET I KORTHET

884
Projektomsättning, mnkr

287
Antal byggstartade bostäder

420
Antal färdigställda bostäder

277
Klimatpåverkan (kg CO_2*/m^2 BTA) i färdigställda projekt under året

786
Antal bostäder i produktion vid årsskiftet

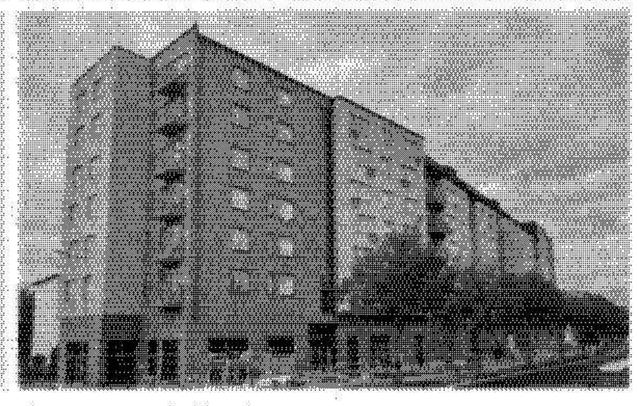
2 682*
Antal bostäder i byggrätter (laga kraftvunna detaljplaner) vid årsskiftet

448*
Antal bostäder i inlämnade planbesked

1 853*
Antal bostäder i inlämnade planbesked vid årsskiftet som inväntar beslut

11 180
Antal bostäder i portföljen från idé till produktion

2/221
Antal tecknade entreprenadavtal/ avseende bostäder under året



* Avser alla upplåtelseformer

HÄNDELSER UNDER 2025

- Vi har levererat 420 nya bostäder.
- Vi har fortsatt utveckla konceptuella lösningar för marknära bostäder för effektiv produktion och klassisk arkitektur.
- Vi har färdigställt pilotprojektet Kv Omställningen med minskade koldioxidutsläpp ur ett livscykelperspektiv med nästan 60 procent.
- Vi har fortsatt produktionen av Kv Återbruket med storskaligt återbruk i nyproduktion.
- En avsiktsförklaring tecknades under året genom "handslaget för biologisk mångfald", som är en gemensam satsning av näringsliv, kommun och akademi.
- Vi har intensifierat arbetet med att ta fram förslag till nya bostadsprojekt som motsvarar krav på kvartersbebyggelse, klassiska gestaltningsprinciper, moderna landshövdingehus och trädgårdsstaden som förebild.
- Vi har byggstartat 287 bostäder.

Signature reference: 01d9d358-b98f-414e-b011-226c3070fad0

VD HAR ORDET

Ett tryggt och fungerande boende är en grundläggande del av ett hållbart samhälle. Framtiden Byggutveckling har i Göteborg uppdraget att initiera, utveckla och producera nya bostäder som bidrar till goda boendemiljöer och till att möta stadens långsiktiga bostadsbehov. Uppdraget ställer höga krav på långsiktighet, effektivitet och förmåga att agera i en omvärld som fortsatt präglas av osäkerhet.

Under 2025 färdigställdes 420 nya hyresrätter, en nivå som beräknas öka till 565 färdigställda bostäder under 2026. Produktionen beräknas därmed ligga kvar på en förhållandevis låg nivå de närmaste åren. Samtidigt fortsätter vi att arbeta intensivt i tidiga skeden. Vid årets slut invantade vi beslut för närmare 1 900 nya bostäder där ansökningar om planbesked och stadsutvecklingsförslag har lämnats in. Vår totala nybyggnadsportfölj omfattade vid årsskiftet 65 projekt med drygt 11 000 bostäder i olika skeden.

Vi har lämnat in flera nya och spännande förslag i strategiska lägen i staden. Bland annat ett 27 våningar högt bostadshus med cirka 200 lägenheter samt ett slutet kvarter utmed Linnégatan med cirka 130 bostäder. Förslagen är anpassade till sin omgivning och utgår från klassiska gestaltningsprinciper, med ambitionen att bidra till en tryggare och mer sammanhållen stad.

Våra konceptuella lösningar är en central del i arbetet med att bygga rationella och kostnadseffektiva bostäder med hög arkitektonisk kvalitet. De så kallade Framtidshusen realiseras nu i flera projekt och i större skala, bland annat genom positivt planbesked och beslut om planstart 2026 för 330 nya lägenheter i två slutna kvarter på Hagforsgatan. Under året har vi även vidareutvecklat koncept för marknära bostäder, utformade enligt den göteborgska byggnadstraditionen, som ger ytterligare möjligheter till blandad bebyggelse i Göteborg.

Arbetet med att minska klimatpåverkan har fortsatt med hög prioritet. Kvarteret Omställningen nominerades till årets bästa klimatinitiativ 2025, efter att utsläppen minskats med närmare 60 procent. Samtidigt fortgår arbetet med storskaligt återbruk i Kvarteret Återbruket på Litteraturgatan, där byggdelar från tidigare fastigheter återanvänds i nyproduktion. Projekten har väckt stort intresse både nationellt och internationellt genom studiebesök och våra kunskapsseminarier.

2025 var också året då jag meddelade min avsikt att gå i pension under 2026. Fram till dess fortsätter arbetet med fullt fokus på bolagets uppdrag och långsiktiga utveckling, tillsammans med en stark ledning och engagerade medarbetare.

Under 2026 ligger fokus bland annat på att fortsätta leverera inom Framtidenkoncernens gemensamma arbete med att lyfta utsatta områden samt på torg- och platsutveckling, med särskild prioritet på Hammarkulletorget, Hjällboplatsen och Biskopsgården etapp 1. Vi räknar även med byggstarter för flera större projekt, däribland Drakblommegatan och Säterigatan, Eriksberg.

Med tydliga mål, hållbara lösningar och stort engagemang fortsätter vi arbetet för ett växande och mer sammanhållet Göteborg.

Dan Sandén
VD Framtiden Byggutveckling AB

Signature reference: 01d9d358-b98f-414e-b01-226c3070fad0

20260318064407

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Framtiden Byggutveckling AB, 556731-5170, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

ÅRETS VERKSAMHET

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

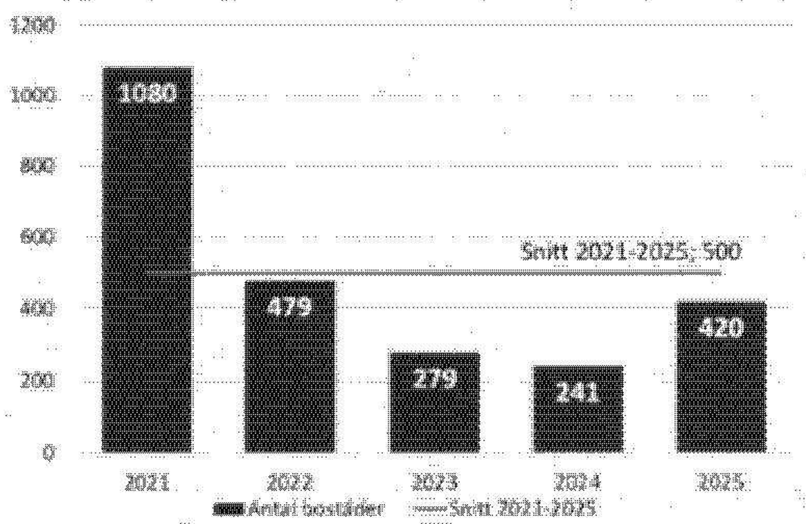
Framtiden Byggutveckling AB, med säte i Göteborg, ägs till 100 procent av Förvaltnings AB Framtiden, 556012-6012, som i sin tur är ett helägt dotterbolag till Göteborgs Stadshus AB, ägt av Göteborgs Stad.

VERKSAMHET

Bolagets verksamhet och projektkostnader finansieras löpande av de förvaltande bolagen i koncernen. Ägandet förs vid det enskilda projektets avslut över till det förvaltande bolaget.

Bolagets kostnader täcks dels genom timdebitering av nedlagda kostnader i pågående projekt, dels genom arvoden för administrations- och utvecklingskostnader som faktureras de förvaltande bolagen.

Under 2025 har Framtiden Byggutveckling levererat 420 färdigställda bostäder. Projektomsättningen har ökat från 701 mnkr 2024 till 884 mnkr 2025. Den ökade omsättningen är en följd av att produktionen ökat inför högre leveranser under 2026.



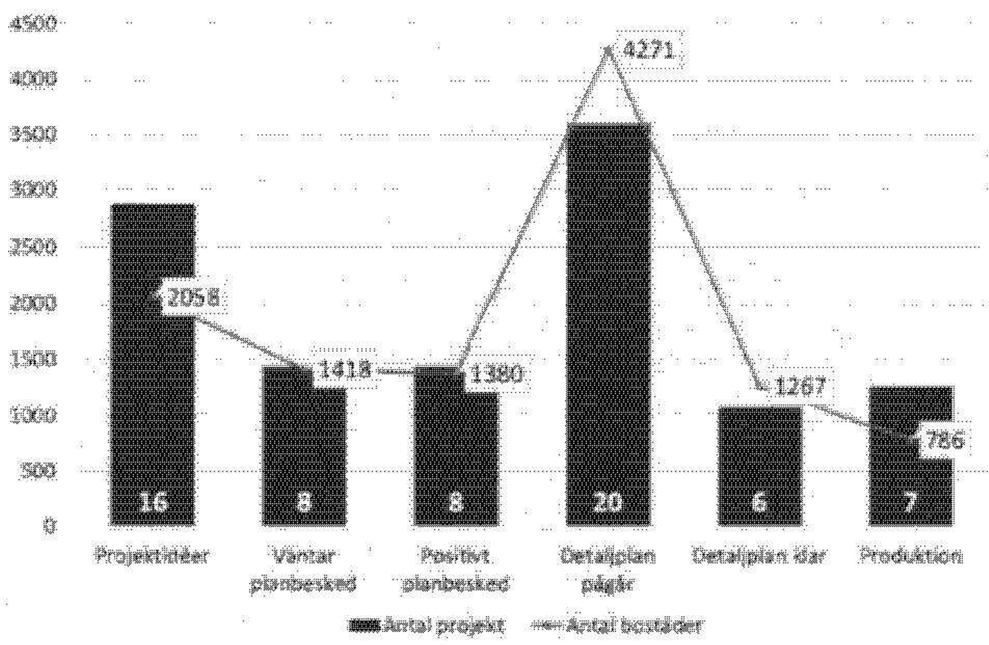
Leveranser senaste fem åren

Bolaget har under året fortsatt fokuserat på hållbarhetsfrågorna i nyproduktion av bostäder. Lärdomar dras av de pilotprojekt vi genomfört. Genom att entreprenörerna också utvecklar metoder för att hålla nere utsläppen skapas incitament för effektiva metoder som kan hålla nere kostnaderna.

Vi har fortsatt fokus på att sund konkurrens ska råda i den nyproduktion vi genomför. Krav ställs i upphandlingar och vi genomför både annonserade och oannonserade kontroller på byggarbetsplatserna. Under året har några avvikelser noterats. Entreprenörerna har vidtagit åtgärder och vite har drivits in.

Bolagets projektportfölj omfattar vid årsskiftet drygt 11 000 bostäder i olika skeden från projektidé och ansökan om detaljplan till pågående produktion.

En stor del av bolagets verksamhet har under året präglats av projektutveckling och arbetet med att få fram detaljplaner för kommande projekt och på så sätt vara redo när konjunkturen vänder.



Portföljen fördelad på olika skeden

Mandolingatan

Signature reference: 01d9d358-b98f-414e-b011-226c3070fad0

Koncepthus

STYRNING

Framtiden Byggutvecklings styrelse består av ledande tjänstemän från bolag inom koncernen. Koncernens VD är ordförande. Bolagets VD avger rapport vid styrelsemöten om bolagets ställning och väsentliga händelser. Uppföljning och rapportering sker enligt styrelsens arbetsordning samt koncernens och stadens instruktioner. Styrelsen och VD bedömer att verksamheten är i linje med kommunens ändamål med sitt ägande av bolaget och att bolaget har följt de principer som framgår i bolagsordningen.

Bolagets ledningsgrupp består av VD, chef Utvecklingsavdelningen, chef Projektavdelningen, chef Affärsstöd, Strateg stadsutveckling, HR-ansvarig och Kommunikationsansvarig.

Bolagets verksamhet och mål utgår från bolagsordning, ägardirektiv, stadens budget och koncernens affärsplan. Vår årliga verksamhetsplan utgår från den koncerngemensamma affärsplanen, våra mål, strategier och identifierade risker.

MARKNADEN

Under 2025 har vi upplevt fortsatt oro i omvärlden. Kriget i Ukraina fortsätter och fler geopolitiska spänningar sätter spår i världsekonomin. Störningarna i den digitala infrastrukturen ökar, vilket får stor inverkan på cybersäkerhetsfrågor som även berör civilsamhället.

Konjunkturen i Sverige har återhämtat sig något men är fortfarande på en låg nivå och arbetslösheten är fortfarande hög. Inflationen är låg och styrräntan har sänkts ytterligare under 2025. 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 har vi fortsatt att pröva marknaden och under året kontrakterat och byggstartat flera nya projekt. Vid årsskiftet har vi strax under 800 bostäder i pågående produktion.

Signature reference: 01d9d358-b981-414e-b011-226c3070fad0

20260318064408

FINANSIELL ORGANISATION OCH RISKHANTERING

All finansiell verksamhet och riskhantering är samordnad inom Framtidenkoncernen och hanteras av moderbolaget. Koncernens upplåning sker i första hand via Göteborgs Stads internbank inom ramen för Göteborgs Stads riktlinje för finansverksamheten. Bolagets refinansieringsbehov under kommande 12 månader garanteras av Göteborgs Stad.

HÅLLBARHET

Den 20 februari 2025 signerades handslaget för biologisk mångfald och ekosystemtjänster i Göteborgsregionen. Handslaget är en avsiktsförklaring där aktörer från näringsliv och Göteborg stad tillsammans enats om att ta krafttag för att gynna biologisk mångfald och främja ekosystemtjänster.

Kvarteret Omställningen, vårt klimatpilotprojekt, färdigställdes under året med ett klimatavtryck på 171 kg CO_2^e per kvm BTA (målbild under 200). Projektet *nominerades även till Allmännyttans pris för bästa* klimatinitiativ.

Bolaget omfattas inte av reglerna i ÅRL för 2025 om att hållbarhetsredovisa. Förvaltnings AB Framtiden, 556012–6012, gör en års- och hållbarhetsredovisning för 2025 som avser de dotterbolag i koncernen som omfattas av hållbarhetsredovisningen. Rapporten går att ladda ner och läsa online på www.framtiden.se.

MEDARBETARE

Vid årets slut hade bolaget 41 anställda tjänstemän, inklusive VD, varav 40 tillsvidareanställda och en vikarie. Könsfördelningen var jämn med 22 kvinnor och 19 män, och medelåldern uppgick till 49 år. Bolagets kompetensbredd är stor – våra medarbetare arbetar i huvudsak som specialister och vi har totalt 25 olika befattningar, där många är ensamma i sina roller.

Bolagskulturen präglas av högt engagemang, god gemenskap och en stark vilja att bidra till bolagets utveckling. Vi arbetar kontinuerligt för att skapa goda förutsättningar för våra medarbetare och därmed nå våra gemensamma mål. Årets medarbetarundersökning visar fortsatt goda resultat med hög stolthet och ett starkt engagemang för bolagets uppdrag.

Under året har vi särskilt fokuserat på organisatoriska förutsättningar både vad gäller chefer och medarbetare. Vi har använt metoden Chefoskopet, för att ytterligare stärka ledarskapet och skapa hållbara arbetsvillkor. För att värna gemenskapen har vi också genomfört flera trivselaktiviteter och spelat Medarbetarspelet för fjärde året i rad. Genom diskussioner om dilemman kopplade till arbetet och gemensamma reflektioner fortsätter vi att utveckla både samarbete och kultur.

UTBLICK 2026

Oroligheterna i vårt närområde och i omvärlden ser inte ut att minska framöver. Så väl lokala som geopolitiska frågor skapar stor osäkerhet och försvårar planeringen för många verksamheter.

Fortsatt höga produktionskostnader och långa ledtider för nyproduktion påverkar vår verksamhet. Inflationen och räntenivåerna har stabiliserats men kan möjligen öka med tanke på oroligheterna i omvärlden. Vi kommer fortsatt att ha stora utmaningar att leverera bostäder till de låga kostnader som krävs för att kunna erbjuda hyror som många kan ha råd med.

Det svaga konjunkturläget gör det svårt att bedöma den långsiktiga efterfrågan på nya bostäder. Befolkningsprognoser pekar på att färre barn föds, men att vi blir fler äldre. Göteborg satsar också på att bli en attraktiv studentstad och efterfrågar fler och bättre bostäder för studenter. För att vara en del i stadens utveckling och anpassa oss till efterfrågan arbetar vi vidare med att stärka vår projektutveckling. Vi utvecklar våra marknadsanalyser, ser över ledtider och utvecklar våra konceptuella lösningar, bl a för byggnation i enlighet med trädgårdsstadens principer. Vi tar löpande fram nya planer för kommande projekt för att därmed vara redo när konjunkturen vänder.

Höga krav gällande till exempel hållbarhet, gestaltning och låga produktionskostnader riskerar ge fortsatta målkonflikter som behöver hanteras för att skapa balans utan att ge avkall på affärsmässiga principer.

Vi väntar på några fler planstarter under 2026 men ledtiderna är långa och därmed ökar osäkerheten i planerade projekt. Tillsammans med stadens förvaltningar arbetar vi för att korta ledtiderna och öka tydligheten i förutsättningarna och förutsägbarheten genom att ta fram konceptuella lösningar för vår nyproduktion.

Inom ramen för koncernens strategi för att få bort utsatta områden från polisens lista samt torg- och platsutveckling kommer bolaget arbeta vidare med stadsutveckling med prioritet Hjällbo, Hammarkullen och Biskopsgården. Detaljplanearbetet är omfattande i dessa områden och kräver aktivt samarbete inom koncernen och staden.

Signature reference: 01d9d358-b98f-414e-b011-226c3070fad0

Ett nytt system för Boverkets byggregler har trätt i kraft under året. Fortsatt utvärdering kommer att ske under 2026 för att se hur det kan påverka vår produktion. I samband med detta kommer vi även utvärdera de kvalitetsnivåer vi tidigare tillämpat i projekten. Arbetet är till för att säkra viktiga kvaliteter och arbeta för att ha låga produktionskostnader.

Omvärldsläget innebär också att informations- och cybersäkerhet prioriteras upp i staden. Vi kommer att delta i det arbetet för att säkra information som finns hos oss. Vi kommer också att arbeta med att utveckla vår digitala strategi för att effektivisera, stärka och säkra upp våra interna processer.

De närmaste åren har vi som mål att leverera cirka 650 lägenheter/år, vilket är lägre än tidigare mål. Inom koncernen ger nu en något lägre takt för nyproduktionen utrymme för att satsa mer på underhåll i befintligt bestånd. Under 2026 beräknar vi färdigställa 565 nya hyresrätter.

INTERN STYRNING OCH KONTROLL

Styrelsen ansvarar enligt aktiebolagslagen och kommunallagen för den interna kontrollen. I arbetet med den interna kontrollen i bolaget och Framtiden-koncernen används som vägledning i huvudsak ett etablerat ramverk för intern styrning och kontroll som utarbetats av Committee of Sponsoring Organisations of the Treadway Commission (COSO). COSO-modellen för effektiv intern styrning och kontroll utgår från organisationens riskhantering kopplad till verksamhetens mål. För att nå en effektiv intern styrning och kontroll krävs att verksamheten och dess mål analyseras och värderas utifrån risker, kontrollaktiviteter, kontrollmiljön, kommunikation och information samt övervakande aktiviteter eller uppföljning.

Byggutvecklings verksamhet är målstyrd med utgångspunkt i kommunfullmäktiges budget och koncernens affärsplan, vilka utgör grunden för bolagets verksamhetsplan. Bolaget följer stadens riktlinje för styrning, uppföljning och kontroll.

Årligen gör bolaget en riskvärdering där risker i mål och uppdrag värderas. Vid behov tas åtgärder fram för att hantera riskerna. Där det redan existerar risk-reducerande åtgärder och kontroller följs de väsentliga riskerna upp och värderas, för att säkerställa att åtgärder fungerar som avsett. Styrelsen fastställer årligen bolagets samlade riskbild och interna kontrollplan.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

RISKANALYS

Genom att identifiera, analysera och hantera de risker som verksamheten är utsatt för kan bolaget inom rimliga gränser försäkra sig om att verksamheten bedrivs effektivt och kan skapa goda förutsättningar för att nå uppsatta mål.

Byggprocessen kännetecknas generellt av långa ledtider på grund av projektens komplexitet och förändrade prioriteringar i styrningen. Vi behöver säkerställa att ledtiderna inte blir ännu längre och arbeta aktivt för en effektiv process för att minska risken för ökade kostnader och volymmål som inte kan uppnås.

Utvecklingen av exploaterings- och entreprenadkostnader är av stor betydelse för den totala nyproduktionskostnaden. Konjunkturen har en stor påverkan på kostnadsutvecklingen. Förändras marknaden eller konjunkturen kan det ge stora effekter på både lönsamhet och marknadsvärden.

Ytterligare ett riskområde som blivit allt tydligare är klimatomställningen och de ambitiösa klimatmålen. Vår möjlighet till måluppfyllelse är till stor del beroende av entreprenörernas förmåga att leverera lösningar i enlighet med våra krav, och till ett pris som gör att vi kan leverera bostäder med låga hyror. Vi behöver ha en aktiv dialog med entreprenörerna och samtidigt hantera målkonflikten mellan klimatmål och mål för produktionskostnad.

Sammantaget är bolagets riskexponering förhållandevis låg då de förvaltande bolagen är mottagare av nyproduktionen och står med risken vid eventuell värdenedgång eller kostnadsökning. Nedan följer en redogörelse över de mest väsentliga riskfaktorerna i nyproduktion som bedömts påverka bolagets och koncernens verksamhet och finansiella ställning.

Signature reference: 01d9d358-b98f-414e-b011-226c3070fad0

Signature reference: 01d9d358-b98f-414e-b011-

Visionsbild Skånegatan

RISKFAKTOR	RISKHANTERING
VOLYM	
Risk att projekt inte kommer in på startplaner eller att detaljplaner inte startar.	Samverkan med de stadsplanerande förvaltningarna i staden är en förutsättning för en effektiv process. Mer konkreta gemensamma målsättningar behöver utvecklas.
Risk för långa ledtider i projekt.	Kontinuerligt arbete med konceptkatalog för att korta utvecklingstid i enskilda projekt samt säkerställa att våra produkter möter efterfrågan.
MARKNAD	
Risk för höga priser i anbud.	Löpande bevakning av prisutvecklingen. Upphandlingsstrategi tas fram för varje projekt.
Risk att entreprenörer går i konkurs.	Löpande bevakning av leverantörer genomförs.
Risk för vakanser för hyresrätter/bostadsrätter går inte att sälja.	Marknadsanalyser genomförs i varje projekt.
PROJEKTEKONOMI & FINANSIERING	
Risk för försvårande förutsättningar för affärskalkyler i utvecklingsområden.	Löpande marknadsanalyser. Arbete enligt koncernens strategi för utvecklingsområden 2020-2030 samt strategi för torg i utvecklingsområden.
Risk för ökad produktionskostnad.	Löpande bevakning av prisutvecklingen. Utvärdering av kvalitetsnivå kopplat till produktionskostnad.
Bolaget är helt finansierat via de förvaltande bolagen som är mottagare av nyproduktionen. Finansieringsrisken ligger därmed hos de förvaltande bolagen.	All finansiering samordnas via moderbolaget. Upplåning sker i första hand via stadens internbank efter beslut hos Göteborgs Stad. Framtidenkoncernens refinansieringsbehov under kommande tolv månader säkerställs av Göteborgs Stad.
AVKASTNINGSKRAV OCH LÖNSAMHET	
Vid investering i nyproduktion finns krav på 5 % lönsamhet, nedskrivningar endast i undantagsfall samt att nivån på marknadens direktavkastning nås. Värdet på fastigheterna styrs, förutom av hyresintäkter och kostnader, av direktavkastningskrav och kalkylräntor. De upparbetade kostnaderna på en fastighet vid nyproduktion får inte överstiga marknadsvärdena, det ger då upphov till nedskrivning hos de förvaltande bolagen.	Investeringsärenden beslutas av moderbolagets styrelse. Uppföljning av nyproduktion sker löpande och avvikelser rapporteras enligt uppsatta rutiner. Rapportering sker internt till avdelningschef och tas vidare till styrelsen i bolaget och koncernen enligt gällande riktlinje för projekt och investeringar. Prövning av marknadsvärden mot bokförda värden sker löpande.

Signature reference: 01d9d358-b98f-414e-b011-226c3070fad0

20260318064412

RISKFAKTOR	RISKHANTERING
OEGENTLIGHETER	
Risk för korruption, kriminalitet och osund konkurrens bland entreprenörer. Risk för bristande arbetsmiljö på byggarbetsplatsen. Risk för brister i efterlevnad av styrning, rutiner och processer. Risk att anställda agerar för egen vinning i stället för bolagets bästa.	Annonserade och oannonserade arbetsplats-kontroller genomförs på samtliga projekt i produktionsfas. Upphandlingar och utvärdering av anbud har fastställda rutiner och kontroll sker årsvis. Uppföljning av projekt och entreprenadavtal sker minst fyra gånger per år enligt rutin. Löpande stickprovskontroller av förtroendekänsliga poster.
IT OCH INFORMATIONSSÄKERHET	
Risk för dataintrång och obehörig åtkomst till system. Vår verksamhet bedöms vara utsatt då vi ingår i en offentlig verksamhet.	Bolagets IT-säkerhet regleras genom styrande dokument, Göteborgs Stads policy och riktlinjer för IT samt Göteborgs Stads säkerhetspolicy. Vi ingår numera i stadens IT-miljö. Bolaget deltar i koncernens IT-råd och bevakar de frågor som hanteras där. Bolaget har utsett dataskyddsombud samt dataskyddskontakt och ett koncernsamarbete finns etablerat kring dataskyddsfrågor i syfte att samverka samt utbyta erfarenheter inom området. Årlig genomgång av behörigheter i system.
KLIMATOMSTÄLLNING	
Risk att marknaden inte ställer om tillräckligt snabbt för att kunna erbjuda lösningar som gör att vi kan nå våra klimatmål. Risk för målkonflikter mellan klimatmål och mål för produktionskostnader.	Erfarenheter från klimatpilot och återbrukspilot utgör ett viktigt underlag för att vidareutveckla och precisera kravställningar i framtida projekt. Handlingsplan Klimat är framtagen och beslutad under 2025. Planen innehåller process för styrning och uppföljning av klimatmål i projekt, kunskapshöjande åtgärder internt samt plan för dialogarbete med entreprenörer. Bolaget deltar i koncernens gemensamma miljö- och klimatarbete samt mobilitetsarbete.

Signature reference: 01d9d358-b98f-414e-b011-226c3070fad0

Smörslottsgatan *Kv.6 Litteraturgatan*

Smörslottsgatan

20260318064 13

FEM ÅR I SAMMANDRAG

(belopp i tkr om ej annat anges)	2025	2024	2023	2022	2021
RESULTATRÄKNING					
Omsättning	923 739	738 987	506 255	835 075	1 178 644
Rörelseresultat	3 008	249	3 861	5 217	284
Resultat efter finansnetto	1 398	-1 702	2 967	4 317	-530
Resultat före skatt	3 498	4 198	1 967	1 817	1 470
BALANSRÄKNING					
Anläggningstillgångar	322	540	682	893	1 142
Omsättningstillgångar	219 562	163 564	121 793	195 254	227 571
Eget kapital	18 320	20 239	16 947	14 608	12 829
Långfristigt koncernlån	30 000	30 000	30 000	-	50 000
Upplåning via koncernkonto	65 406	2 222	8 588	68 146	9 423
Rörelseskulder	106 158	111 643	66 940	113 393	156 461
Balansomslutning	219 884	164 104	122 475	196 147	228 713
PERSONAL					
Medelantal anställda	38	42	41	40	40

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

TILL ÅRSSTÄMMAN STÅR FÖLJANDE VINSTMEDEL TILL FÖRFOGANDE (KR):

Ingående balanserade vinstmedel	15 054 322
Årets resultat	2 765 415
Summa	**17 819 737**

STYRELSEN FÖRESLÅR ATT OVANSTÅENDE BELOPP DISPONERAS ENLIGT FÖLJANDE (KR):

Utdelas till aktieägare	1 667 400
I ny räkning balanseras	16 152 337
Summa	**17 819 737**

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2–3 st (försiktighetsregeln).

Den föreslagna utdelningen är ett led i en skattemässig disposition, där koncernen utnyttjar bolagets skattemässiga underskott. Den föreslagna utdelningen motsvaras således av ett mottaget koncernbidrag, efter avdrag för skatt. Ingen värdeöverföring har ägt rum, då erhållet koncernbidrag och föreslagen utdelning ska ses i ett sammanhang.

Signature reference: 01d9d358-b98f-414e-b011-226c3070fad0

RESULTATRÄKNING

(tkr)	Not	2025	2024
RÖRELSENS INTÄKTER			
Projektintäkter		854 521	672 141
Projektledningsintäkter		29 218	28 846
Övriga intäkter		40 000	38 000
Nettoomsättning	2	**923 739**	**738 987**
RÖRELSENS KOSTNADER			
Projektkostnader		-883 639	-700 987
Administrationskostnader		-37 092	-37 751
Summa rörelsens kostnader	2,3,4,5	-920 731	-738 738
Rörelseresultat		**3 008**	**249**
Ränteintäkter och liknande resultatposter		41	56
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 651	-2 007
Finansnetto	6,15	-1 610	-1 951
Resultat efter finansnetto		**1 398**	**-1 702**
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Mottagna koncernbidrag	7	2 100	5 900
Resultat före skatt		**3 498**	**4 198**
Skatt på årets resultat	8	-732	-906
ÅRETS RESULTAT		**2 766**	**3 292**

20260318064 14

BALANSRÄKNING

(tkr)	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	5,9	322	540
Summa anläggningstillgångar		**322**	**540**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		89	14
Fordringar hos koncernföretag		115 354	68 496
Upparbetad ej fakturerad intäkt	10	100 856	90 805
Övriga fordringar		996	1 498
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	2 267	2 751
		219 562	**163 564**
Summa omsättningstillgångar		**219 562**	**163 564**
SUMMA TILLGÅNGAR		**219 884**	**164 104**
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		500	500
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		15 054	16 447
Årets resultat		2 766	3 292
		17 820	**19 739**
Summa eget kapital		**18 320**	**20 239**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till koncernföretag	12	30 000	30 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		44 154	39 689
Skulder till koncernföretag	12	66 878	3 882
Övriga kortfristiga skulder		23 049	45 467
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	37 483	24 827
		171 564	**113 865**
Summa skulder		**201 564**	**143 865**
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		**219 884**	**164 104**

Signature reference: 01d9d358-b98f-414e-b011-226c3070fad0

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

(tkr)	Not	Aktie-kapital	Bundet kapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
INGÅENDE BALANS 2024-01-01		**500**	**0**	**16 447**	**16 947**
Årets resultat				**3 292**	**3 292**
UTGÅENDE BALANS 2024-12-31		**500**	**0**	**19 739**	**20 239**
INGÅENDE BALANS 2025-01-01		**500**	**0**	**19 739**	**20 239**
Utdelning till aktieägare				-4 685	-4 685
Årets resultat				**2 766**	**2 766**
UTGÅENDE BALANS 2025-12-31		**500**	**0**	**17 820**	**18 320**

Aktiekapitalet utgörs av 5 000 aktier med kvotvärde om 100 kr.

Signaturer tillhörande: 5166222222-4444-4444-8000-000000000000

20260318064115

KASSAFLÖDESANALYS

(tkr)	Not	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		3 008	249
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet	14	218	215
Erhållen ränta		41	56
Erlagd ränta	15	-1 649	-2 123
Betald skatt		-602	-422
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**1 014**	**-2 025**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	16	-65 413	8 670
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-64 399**	**6 645**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN	9		
Investeringar i inventarier		0	-73
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**0**	**-73**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	12		
Upptagna lån moderbolag		63 184	0
Förändring koncernkonto		0	-6 366
Aktieägartillskott		0	794
Utdelning		-4 685	0
Koncernbidrag		5 900	-1 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**64 399**	**-6 572**
ÅRETS KASSAFLÖDE		**0**	**0**

Signature reference: 01d9d358-b98f-414e-b011-226c3070fad0

(tkr)	Not	2025	2024
Likvida medel vid årets början		**0**	**0**
Årets förändring av likvida medel		0	0
Likvida medel vid årets slut		0	0
Outnyttjade kreditlöften		-	-
Summa disponibla medel		**0**	**0**
FÖRÄNDRING AV RÄNTEBÄRANDE NETTOLÅNESKULD			
Räntebärande nettolåneskuld vid årets ingång		-32 222	-38 588
Ökning/minskning av räntebärande låneskuld		-63 184	6 366
Räntebärande nettolåneskuld vid årets utgång		**-95 406**	**-32 222**

Signature reference: 0f0d0556-b9e1-4f4e-bb11-f22dc307b1ab

NOTER

(Belopp redovisas i tkr om inte annat anges.
Inom parentes avser år 2024)

NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen upprättas i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Bolagets redovisningsvaluta är SEK.

INTÄKTER

Bolaget vinstavräknar utförda tjänsteuppdrag på löpande räkning i den takt arbetet utförs. Pågående, ej fakturerade tjänsteuppdrag, tas i balansräkningen upp till det beräknade faktureringsvärdet av utfört arbete och redovisas i posten Upparbetad ej fakturerad intäkt.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Inventarier

Dessa anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivning sker linjärt över den beräknade nyttjandetiden.

Avskrivningar

Planenliga avskrivningar görs utifrån följande nyttjandeperioder:

Inventarier	10 år

FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen kan inkludera likvida medel, värdepapper, fordringar, rörelseskulder och upplåning. Dessa redovisas till de belopp varmed de beräknas inflyta respektive nominellt belopp.

REDOVISNING AV INKOMSTSKATTER

Med inkomstskatter avses skatt som baseras på företagets resultat. Skattepliktigt resultat är det över- eller underskott för en period som ska ligga till grund för beräkning av periodens aktuella skatt enligt gällande lagstiftning. Periodens skattekostnad eller skatteintäkt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt är skatt som hänför sig till skattepliktiga eller avdragsgilla temporära skillnader som medför eller reducerar skatt i framtiden. För 2025, (-), redovisas ingen uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för en period. Årets skattepliktiga resultat skiljer sig från årets redovisade resultat genom att det justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Bolagets aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som är föreskrivna eller aviserade på balansdagen.

ERSÄTTNING TILL ANSTÄLLDA EFTER AVSLUTAD ANSTÄLLNING

Bolagets pensionsplaner för ersättning efter avslutad anställning omfattar både avgiftsbestämda och förmånsbestämda pensionsplaner, vilka täcks genom att försäkring tecknats hos försäkringsföretag. Samtliga pensionsplaners avgifter kostnadsförs löpande under året.

LEASING

Bolagets leasingkontrakt är operationella leasingkontrakt och avser datorer samt en leasingbil. Dessa kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden. Årets leasingkostnader ingår i rörelsens kostnader och uppgår till 303 (303) tkr.

KASSAFLÖDESANALYS

Den indirekta metoden har använts för att redovisa kassaflöden från den löpande verksamheten.

AKTIEÄGARTILLSKOTT OCH KONCERNBIDRAG

Aktieägartillskott är aktieägartransaktioner och redovisas som en kapitalöverföring, det vill säga som en ökning av fritt eget kapital. Koncernbidrag redovisas i resultaträkningen som en bokslutsdisposition.

VERKSAMHETSOMRÅDE OCH GEOGRAFISKA OMRÅDEN

Bolaget bedriver sin verksamhet inom Göteborgs Stad. Verksamheten omfattar byggentreprenader och konsultationer avseende byggnation av fastigheter samt identifiera och utveckla nya byggprojekt. Bolagets kunder består huvudsakligen av bolag inom Framtidenkoncernen.

TRANSPARENSLAG

Framtiden Byggutveckling ABs bedömning är att bolaget inte omfattas av bestämmelserna om separat eller öppen redovisning enligt Lag (2005:590) om insyn i vissa finansiella förbindelser m.m. I den mån bolaget bedöms omfattas av bestämmelserna om öppen redovisning är bolagets bedömning att de uppgifter som efterfrågas inom ramen för öppen redovisning, enligt § 3 Transparenslagen, framgår av denna årsredovisning, sid 16-25.

20260318064416
Signature reference: 01d9d358-b98f-414e-b011-226c3070fad0

NOT 2 UPPLYSNINGAR OM NÄRSTÅENDE OCH KONCERNINTERNA TRANSAKTIONER

Moderbolag i den närmast överordnade koncern där bolaget är dotterbolag och där koncernredovisning upprättas är, Förvaltnings AB Framtiden, organisationsnummer nr 556012-6012 med säte i Göteborg. Bolaget står under bestämmande inflytande från moderbolaget och från moderbolagets ägare Göteborgs Stadshus AB samt dess ägare, Göteborgs Stad.

Några transaktioner med ledande befattningshavare, utöver vad som anges i not 4, eller nyckelpersoner har inte förekommit.

INTÄKTER FRÅN OCH KOSTNADER TILL ANDRA KONCERNFÖRETAG M.M.

	2025	2024
Intäkter		
Bolag inom Framtidenkoncernen	912 807	718 292
Göteborgs Stads nämnder och bolag	45	2 398
Kostnader		
Bolag inom Framtidenkoncernen	-8 064	-8 277
Göteborgs Stads nämnder och bolag	-22 626	-9 896

NOT 3 ARVODE TILL VALDA REVISORER

	2025	2024
Revisionsuppdrag, Ernst & Young	-320	-300

Bolagets arvode till Göteborgs Stads lekmannarevisorer utgår med 200 (181) tkr

NOT 4 PERSONAL

Per den siste december fanns 40 (43) tillsvidareanställda medarbetare.

MEDELANTAL ANSTÄLLDA

	2025	2024
Kvinnor	20	21
Män	18	21
	38	**42**
LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR		
Styrelseledamöter, styrelsesuppleanter och VD	-1 369	-1 336
Övriga anställda	-29 694	-30 706
	-31 063	**-32 042**
PENSIONSKOSTNADER		
Styrelseledamöter, styrelsesuppleanter och VD	-403	-422
Övriga anställda	-6 332	-6 342
	-6 735	**-6 764**
Övriga sociala kostnader	-11 381	-11 482
Övriga personalkostnader	-895	-1 109
	-12 276	**-12 591**
Summa personalkostnader	**-50 074**	**-51 397**

PRINCIPER FÖR ERSÄTTNING TILL STYRELSE OCH VD

Till styrelsen har inget arvode utgått.

Ersättning till verkställande direktören utgörs av grundlön, övriga förmåner samt pension. Pensionsförmåner och övriga förmåner utgår som en del av den totala ersättningen. Ersättning till verkställande direktör beslutas av moderbolagets verkställande direktör i samråd med Göteborgs Stad.

Pensioner

VD har premiebestämd pension på 30 % av ordinarie lön. Pensionsförmånerna för övriga anställda motsvarar i huvudsak ersättningsnivåerna för ITP-planen med 65 års pensionsålder.

Signaturer tillhörande: 0108b88b-b90f-4f4e-bd1f-22b3b7b1ddb6

Uppsägning och avgångsvederlag
Med VD har avtal träffats om en ömsesidig uppsägningstid av tre (3) månader vid anställning som VD i upp till 12 månader. Vid anställning mer än 12 månader är uppsägningstiden sex (6) månader. Styrelsen kan besluta att hela eller delar av uppsägningstiden ska innebära arbetsbefrielse.

Om styrelsen säger upp VD från anställningen av annan anledning än sådan om utgör grund för omedelbart avbrytande av anställningsavtalet utgår från anställningens upphörande ett avgångsvederlag motsvarande sex (6) månader vid upp till 12 månaders anställning som VD. Vid mer än 12 månaders anställning som VD är avgångsvederlaget 12 månader. Avgångsvederlaget utgår från aktuell månadslön vid uppsägningstillfället. Avgångsvederlaget är inte tjänstepensions- eller semesterlönegrundande. Avgångsvederlaget ska samordnas från befattningsinnehavarens inkomster från annan anställning eller egen verksamhet i enskild firma eller annan bolagsform under den period som motsvarar antalet månadslöner i avgångsvederlaget.

FÖRETAGSLEDNINGENS KÖNSFÖRDELNING

	Kvinnor	Män
2025		
Styrelse	1	3
Vd och övriga ledande befattningshavare	2	2
2024		
Styrelse	1	3
Vd och övriga ledande befattningshavare	2	2

NOT 5 AVSKRIVNINGAR

	2025	2024
Planenliga avskrivningar inom administrationskostnader		
Inventarier	-218	-215

NOT 6 FINANSNETTO

	2025	2024
FINANSIELLA INTÄKTER		
Ränteintäkter och liknande resultatposter, övriga		
Ränteintäkter	41	56
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	**41**	**56**
FINANSIELLA KOSTNADER		
Räntekostnader och liknande resultatposter, koncernföretag		
Räntekostnader	-1 649	-2 007
Räntekostnader och liknande resultatposter, övriga		
Räntekostnader	-2	-
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-1 651**	**-2 007**
FINANSNETTO	**-1 610**	**-1 951**

NOT 7 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2025	2024
Mottagna koncernbidrag från moderbolaget	2 100	5 900

NOT 8 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2025	2024
Aktuell skattekostnad	-732	-906
Skillnaden mellan årets skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats.		
Redovisat resultat före skatt	3 498	4 198
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6 (20,6) procent	-720	-865
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-12	-41
ÅRETS SKATTEKOSTNAD	**-732**	**-906**

20260318064417
Signature reference: 01d9d358-b98f-414e-b011-226c3070fad0

NOT 9 INVENTARIER

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	2 564	2 491
Årets anskaffning	0	73
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 564**	**2 564**
Ingående avskrivningar	-2 024	-1 809
Årets avskrivningar	-218	-215
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 242**	**-2 024**
UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE	**322**	**540**

NOT 10 UPPARBETAD EJ FAKTURERAD INTÄKT

	2025	2024
Upparbetade ej fakturerade intäkter i projekt	100 857	90 805

NOT 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025	2024
Upplupen timdebitering i projekt	2 100	2 150
Övrigt	167	601
	2 267	**2 751**

NOT 12 SKULDER KONCERNFÖRETAG

	2025	2024
Långfristig skuld		
Framtiden	**30 000**	**30 000**
Kortfristig skuld		
Skuld koncernkonto	65 406	2 222
Leverantörsskuld	1 472	1 660
	66 878	**3 882**

Bolagets räntebärande skulder till koncernföretag utgörs av lån från moderbolaget. All ny upplåning sker via moderbolaget.

NOT 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025	2024
Upplupna projektkostnader	32 616	21 140
Upplupna personalkostnader	2 177	2 128
Upplupna sociala avgifter	676	661
Övrigt	2 014	898
	37 483	**24 827**

Upplupna personalkostnader innehåller bland annat semesterlöneskuld.

Signaturer referenser: 8f0b0338-b9bf-4f4e-b011-22bc3bfb

20260318064419

NOT 14 JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM EJ INGÅR I KASSAFLÖDET

	2025	2024
Avskrivning inventarier	218	215

NOT 15 ERLAGD RÄNTA

	2025	2024
Erlagd ränta i den löpande verksamheten	-1 651	-2 123

NOT 16 SPECIFIKATION AV KASSAFLÖDET FRÅN FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITAL

	2025	2024
Förändring av kortfristiga fordringar	-59 798	-36 665
Förändring av rörelseskulder	-5 615	45 335
	-65 413	**8 670**

NOT 17 FINANSIELL RISKHANTERING

All finansiell verksamhet och riskhantering inom koncernen är samordnad och hanteras av moderbolaget under Förvaltnings AB Framtidens finansiella anvisningar som är upprättade inom ramen för Göteborgs Stads finanspolicy och finansiella riktlinjer. De koncern-gemensamma anvisningarna fastställer befogenheter, ansvar samt ramar för hantering av koncernens finansiella tillgångar och skulder och finansiella risker. Med finansiella risker avses ränterisk, valutarisk, likviditets- och refinansieringsrisk samt kredit- och motpartsrisk. Bolagets likviditets- och finansieringsbehov samordnas av moderbolaget. Refinansiering av koncernens låneskuld som förfaller under kommande 12 månader garanteras av Göteborgs Stad. För närmare beskrivning av de finansiella riskerna se Förvaltnings AB Framtidens årsredovisning.

NOT 18 EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	2025	2024
Ansvarsförbindelse Fastigo	655	609

NOT 19 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

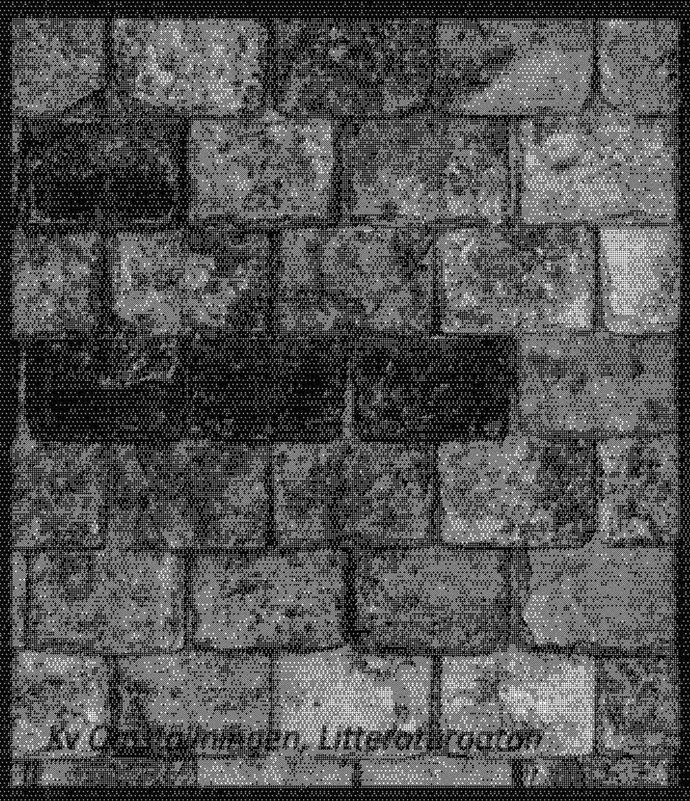
Inga väsentliga händelser, utöver den ordinarie verksamheten, har inträffat efter räkenskapsårets utgång. De finansiella rapporterna undertecknades den 3 februari 2026 och kommer att framläggas på ordinarie årsstämma den 3 mars 2026.

Signature reference: 01d9d358-b98f-414e-b011-226c3070fad0

Hagforsgatan

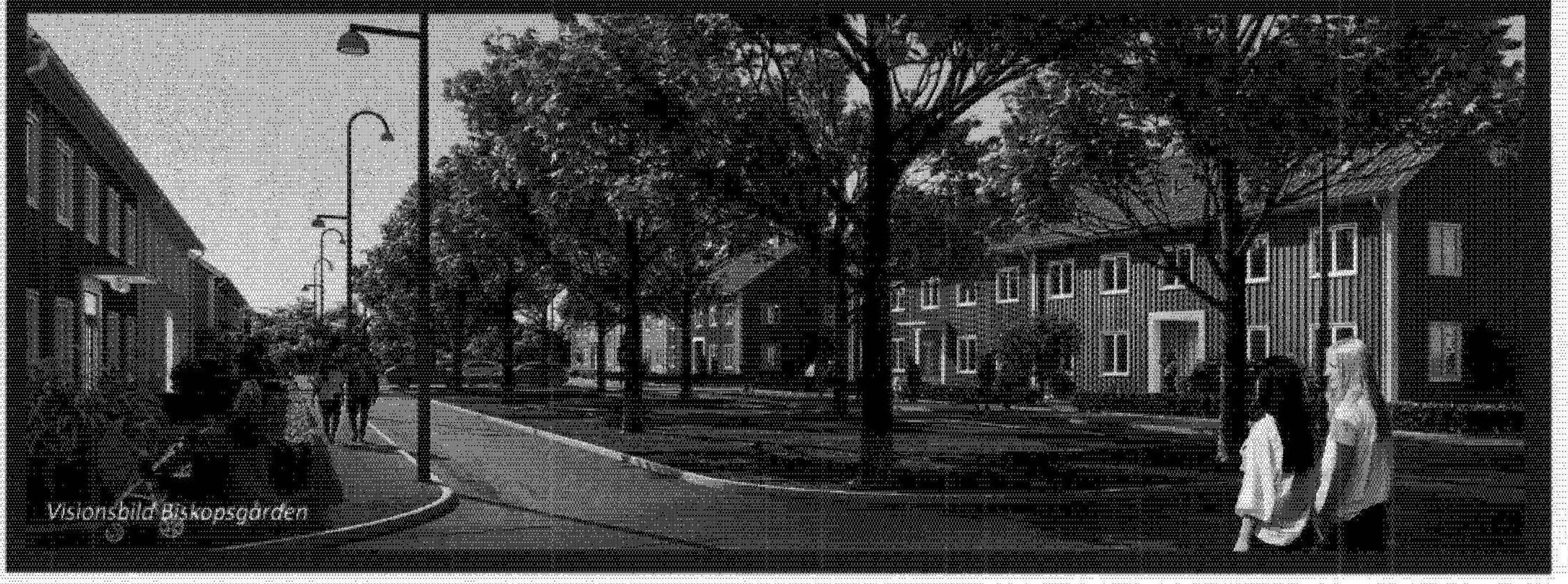
Kv Litteraturgatan

Östra Kålltorp



Kv Centralhissen, Litteraturgatan

Kv Återbruket, Litteraturgatan



Visionsbild Biskopsgården

20260318064421

ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2 februari 2026.

Göteborg i februari 2026, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Terje Johansson
Ordförande

Camilla Hallquist
Ledamot

Erik Windt-Wallenberg
Ledamot

Jehan Mansour
Ledamot

Dan Sandén
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift Ernst & Young AB

Anders Linusson
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har avgivits den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Alf Landervik
Lekmannarevisor
utsedd av kommunfullmäktige

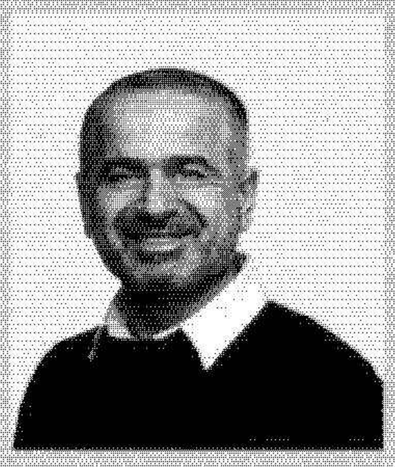
Anna Sibinska
Lekmannarevisor
utsedd av kommunfullmäktige

STYRELSE 2025

Ordförande
Terje Johansson
VD och koncernchef,
Förvaltnings AB
Framtiden

Ledamot
Camilla Hallquist
Chef,
Fastighetsutveckling,
Bostadsbolaget

Ledamot
Erik Windt Wallenberg
VD, Egnahemsbolaget



Ledamot
Jehan Mansour
Förvaltningschef,
Gårdstensbostäder

Signature reference: 01d9d358-b98f-414e-b011-226c3070fad0

Göteborgs Stad

Detta dokument är elektroniskt signerat.

Signed by: DAN SANDÉN
Date: 2026-02-03 13:55:11
BankID refno: 019c2392-1518-7ae2-b37a-43f2fe352df5

Verkställande direktör: Dan Sandén

Signed by: TERJE JOHANSSON
Date: 2026-02-03 13:55:58
BankID refno: 019c2392-c819-7ca8-b8f2-1ddc114ef5df

Ordförande: Terje Johansson

Signed by: CAMILLA HALLQUIST
Date: 2026-02-03 13:53:00
BankID refno: 019c2390-0c20-70c6-8b43-f3563a2aeca6

Ledamot: Camilla Hallquist

Signed by: ERIK WINDT-WALLENBERG
Date: 2026-02-03 13:53:36
BankID refno: 019c2390-a2d6-7252-b72c-539c567e365c

Justerare: Erik Windt-Wallenberg

Signed by: JEHAN TOMA MANSOUR
Date: 2026-02-03 13:53:27
BankID refno: 019c2390-7bae-72a4-a16e-ce8d6ecb3716

Ledamot: Jehan Mansour

Signed by: ANNA SVENSSON SIBINSKA
Date: 2026-02-03 13:58:23
BankID refno: 019c2395-0217-7a90-a740-e31da67d1989

av kommunfullmäktige utsedd lekmannarevisor: Anna Sibinska

Signed by: ALF LANDERVIK
Date: 2026-02-03 13:59:44
BankID refno: 019c2396-2f80-7ab9-b63d-ef4500b4fbe4

Lekmannarevisor: Alf Landervik

Signed by: Anders Olof Linusson
Date: 2026-02-11 18:07:17
BankID refno: 019c4dab-c7c8-7b7c-8b35-74555a2ff3d5

Huvudansvarig revisor: Anders Linusson

Signature reference: 01d9d358-b98f-414e-b011-226c3070fad0

20260318064422

Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Framtiden Byggutveckling AB, org.nr 556731-5170

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Framtiden Byggutveckling AB för år 2025. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 7-27 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Framtiden Byggutveckling AB finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Framtiden Byggutveckling AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1-6. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om

Penneo dokumentnyckel: R7SO5-PY8FG-EMSKI-S98HD-DHV0G-YERTU

det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Framtiden Byggutveckling AB för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Framtiden Byggutveckling AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg, det datum som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Anders Linusson
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: R75O5-PY8FG-EMSKI-S98HD-DHV0G-YERTU

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Anders Olof Linusson
Auktoriserad revisor
Serienummer: b1731460f9c6c7[…]7b51695af49dd
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-02-11 17:06:50 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: R7SO5-PY8FG-EMSKI-S98HD-DHV0G-YERTU

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du oppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

20260318064423