

Årsredovisning för  
**Framtiden Byggutveckling AB**  
556731-5170

Räkenskapsåret  
**2024-01-01 – 2024-12-31**

**FASTSTÄLLELSEINTYG**

Undertecknad verkställande direktör intygar härmed, dels att denna kopia på årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämman den 11 mars 2025. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Göteborg den 11 mars 2025



Dan Sandén

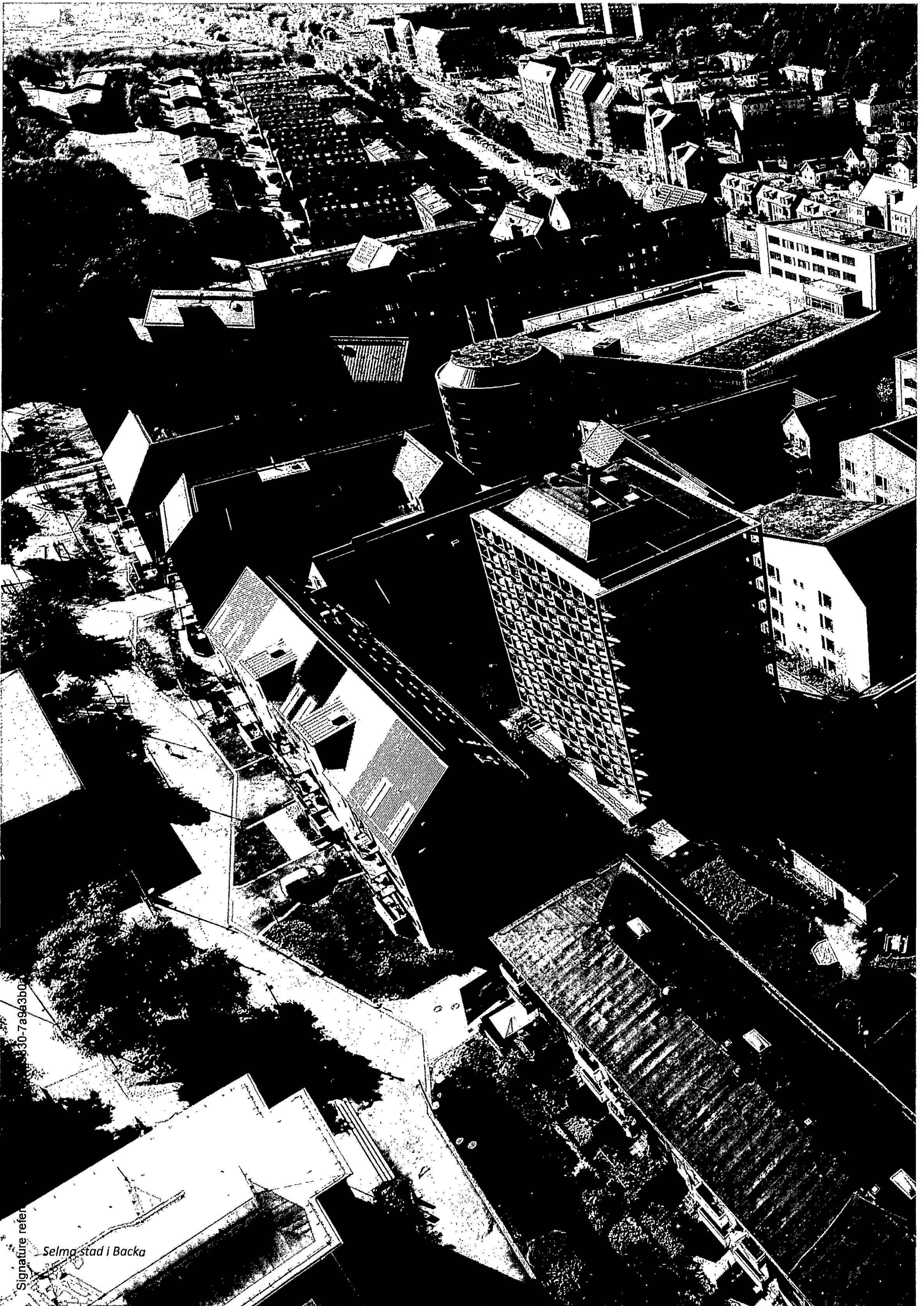
2025032609



**Framtiden<sup>®</sup>**

**2024**

**Årsredovisning**



Signature refer  
330-7a9a3b02

Selma stad i Backa

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

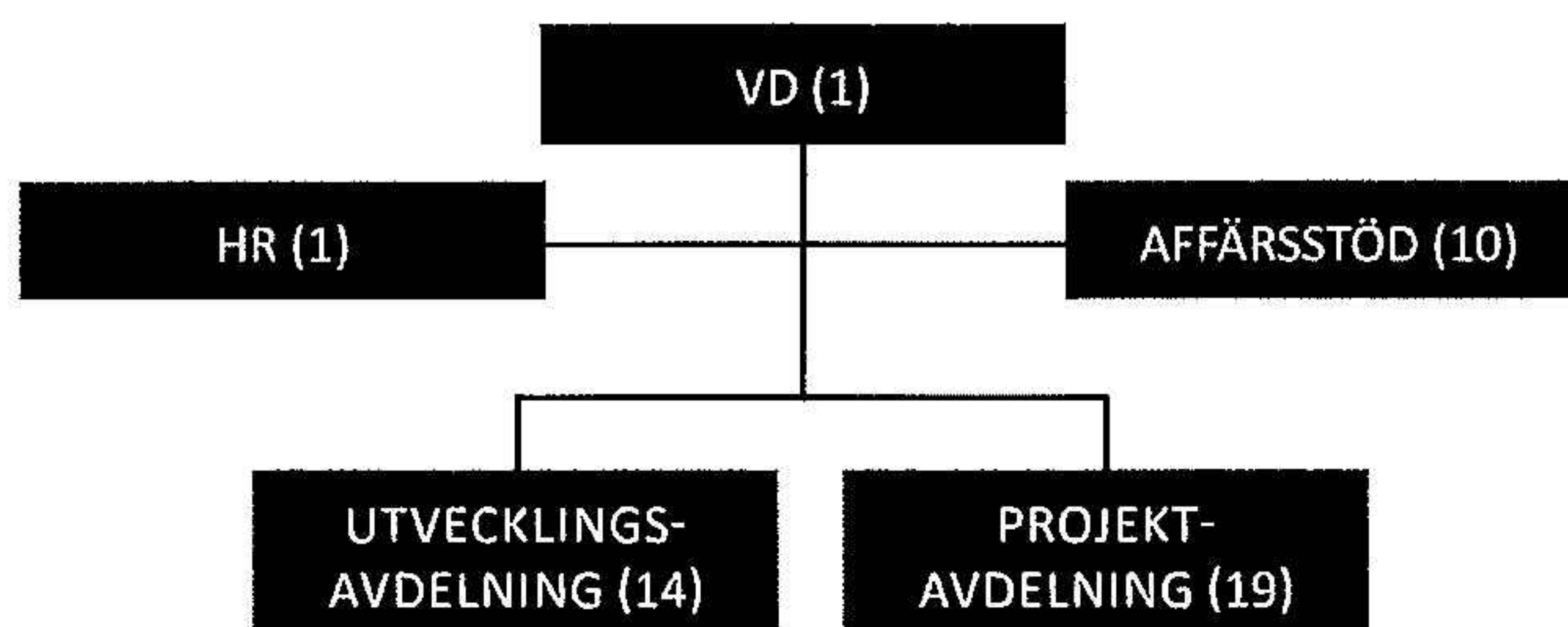
|  |    |
|--|----|
| <b>DETTA ÄR FRAMTIDEN BYGGUTVECKLING</b> .....     | 4  |
| <b>ÅRET I KORTHET</b> .....                        | 5  |
| <b>VD HAR ORDET</b> .....                          | 6  |
| <b>FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE</b> .....                | 7  |
| VERKSAMHET .....                                   | 7  |
| STYRNING .....                                     | 8  |
| MARKNADEN .....                                    | 8  |
| FINANSIELL ORGANISATION OCH<br>RISKHANTERING ..... | 9  |
| HÅLLBARHET .....                                   | 9  |
| MEDARBETARE .....                                  | 9  |
| UTBLICK 2025 .....                                 | 9  |
| INTERN STYRNING OCH KONTROLL .....                 | 10 |
| RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER .....                | 10 |
| FEM ÅR I SAMMANDRAG .....                          | 15 |
| VINSTDISPOSITION .....                             | 15 |
| <b>FINANSIELLA RAPPORTER</b> .....                 | 16 |
| RESULTATRÄKNING .....                              | 16 |
| BALANSRÄKNING .....                                | 17 |
| FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL .....                  | 19 |
| KASSAFLÖDESANALYS .....                            | 20 |
| <b>NOTER</b> .....                                 | 22 |
| <b>ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE</b> .....      | 27 |
| <b>REVISIONSBERÄTTELSE</b> .....                   | 28 |
| <b>GRANSKNINGSRAPPORT</b> .....                    | 30 |

## 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 samt eftermarknad.



Gjutning i kvarter 6 vid Litteraturgatan i Selma stad.

Från vänster: Aslan Akbas, Framtiden, Terje Johansson, Framtiden, Dan Sandén, Framtiden Byggutveckling och Jon Blomberg, Tornstaden.

## ÅRET I KORTHET

**701**

■ Projektomsättning, mnkr



**321**

■ Antal byggstartade bostäder

**241**

■ Antal färdigställda bostäder

**255**

■ Klimatpåverkan (kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> BTA) i upphandlade projekt under året

**919**

■ Antal bostäder i produktion vid årsskiftet

**2 964\***

■ Antal bostäder i byggrätter (laga kraftvunna detaljplaner) vid årsskiftet

**1 590\***

■ Antal bostäder i inlämnade planbesked



**12 203**

■ Antal bostäder i portföljen från idé till produktion

**5/463**

■ Antal tecknade entreprenadavtal/avseende bostäder under året

\* Avser alla upplåtelseformer

## HÄNDELSER UNDER 2024

- Vi har levererat 241 nya bostäder.
- Vi har utvecklat konceptuella lösningar inklusive marknära bostäder för effektiv produktion och klassisk arkitektur.
- Vi har anordnat två kunskapsseminarier om Kvarteret Omställningen och Kvarteret Återbruket. Över 180 personer deltog.
- Vi har kraftsamlat kring hållbarhetsfrågor med bland annat två pilotprojekt:
  - halverade koldioxidutsläpp ur ett livscykelperspektiv
  - storskaligt återbruk med målsättningen att mer än hälften av det inbyggda materialet ska vara återbrukat.
- Vi har ökat kraven och uppföljningar i upphandlingar och avtal för en sund konkurrens och lika villkor.
- Vi har arbetat fram och lämnat in ett stort antal nya projekt och bostäder för planbesked och kommande planstarter.
- Vi har kontinuerligt prövat marknaden och handlat upp, kontrakterat och byggstartat ett antal viktiga nya projekt.
- Vi har byggstartat 321 bostäder.

## VD HAR ORDET

Bostaden är en grundläggande förutsättning i människors liv. I Göteborg har Framtiden Byggutveckling därför en mycket viktig roll att initiera, utveckla och producera nya bostäder för att bidra till ett gott boende och minskad bostadsbrist.

Vi jobbar för en så effektiv bostadsproduktion som möjligt och för att möta förväntningar och krav på volymer, ekonomi, utformning och hållbarhet. 2024 har inneburit fortsatt stora utmaningar med lågkonjunktur, ökade råvarupriser, högre transportkostnader och inflation.

Vårt mål är att bygga bostäder med hög arkitektonisk kvalitet och bidra till en mer blandad stad. Med kvarterstaden och trädgårdsstaden som förebild och utifrån principerna för värdeskapande stadsutveckling ska vi planera och bygga med klassisk arkitektur. Vi ska bygga hållbart med kraftigt minskade utsläpp och hålla en hög och jämn byggtakt. Dessutom ska vi bygga till så låga produktionskostnader som möjligt. Våra höga målsättningar gör att det ibland kan uppstå målkonflikter och det är viktigt att vi gör allt vi kan för att balansera dem och leverera på alla mål.

För att leva upp till våra höga målsättningar har vi tagit fram konceptuella lösningar med nya bostäder. De bidrar till ett helhetstänk i att möta de höga kraven och omställningen av vår kommande produktion som pågår just nu.

Under året har vi tagit fram koncept även för marknära bostäder. Radhus och olika varianter av fyrbohus ger möjlighet till en variation av boende- och upplåtelseformer med nära eller direkt kontakt med egen trädgård och uteplats. Koncepthusen prövas i tidigt skede tillsammans med våra konceptkvarter på många ställen i staden, bland annat för att forma den nya trädgårdsstaden i Biskopsgården.

Under året har vi arbetat fram nya spännande förslag och idéer för att stärka projektportföljen. Ett stort arbete har lagts ned i tidiga skeden genom många nya planbeskedsansökningar. Bland annat presenterade vi under hösten ett spännande projekt som mottagits med stort intresse och gillande. Ett höghus med klassisk arkitektur i 27 våningar placerat i det strategiskt viktiga läget i korsningen mellan Engelbrektsgatan och Skånegatan. Ett exempel där vi funnit en oexploaterad möjlighet i ett centralt läge att förtäta med bostäder som bidrar till ett tryggare och vackrare Göteborg.



2024 innebar totalt en något lägre produktion med 241 nya färdigställda hyresrätter. Vi har dock trots de tuffa tiderna upphandlat, kontrakterat och byggstartat många viktiga nya projekt. Vår totala nybyggnadsportfölj omfattade vid årsskiftet 71 projekt med drygt 12 000 bostäder i olika skeden. Under 2025 förväntas antalet färdigställda nya bostäder ligga kvar på en lägre nivå.

Vi fortsätter nu arbetet med målsättningen att hålla en hög och jämn byggtakt. Målsättningen är att fortsätta lämna in ansökningar om planbesked och arbeta för att nya detaljplanearbeten ska starta och kraftsamla för att pågående detaljplaner ska komma i mål.

Vi behöver bygga bostäder som är ekonomiskt tillgängliga för alla och inrikta oss på fortsatt låga produktionskostnader i projekt. Inte minst i koncernens utvecklingsområden där behovet och betydelsen av nyproduktion är stort.

Vi fokuserar starkt på att minska klimatpåverkan och halvera koldioxidutsläppen ur ett livscykelperspektiv i all produktion som startar från 2025. Med hjälp av projektet Kvarteret Omställningen längs Litteraturgatan har vi arbetat med att hitta skalbara metoder. I projektet Återbruket är målsättningen att minst hälften av allt material ska vara återbrukat. På Betonggalan vann vi Årets Miljöpris för att vara en vägvisare i branschen genom att storskaligt och kostnadseffektivt återbruka bärande konstruktionsdelar i nyproduktion.

Vi arbetar strukturerat för sund konkurrens genom tydliga krav i våra upphandlingar. Projekten följs upp fortlöpande utifrån att schyssta och likvärdiga villkor ska gälla på marknaden.

Det har varit många och stora utmaningar under året och det kommer fortsätta vara så de kommande åren. Vi ser fram emot att möta utmaningarna med hållbara lösningar och stort engagemang.

*Dan Sandén*  
VD Framtiden Byggutveckling AB

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Framtiden Byggutveckling AB, 556731-5170, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

## ÅRETS VERKSAMHET

### ÄGARFÖRHÅLLANDEN

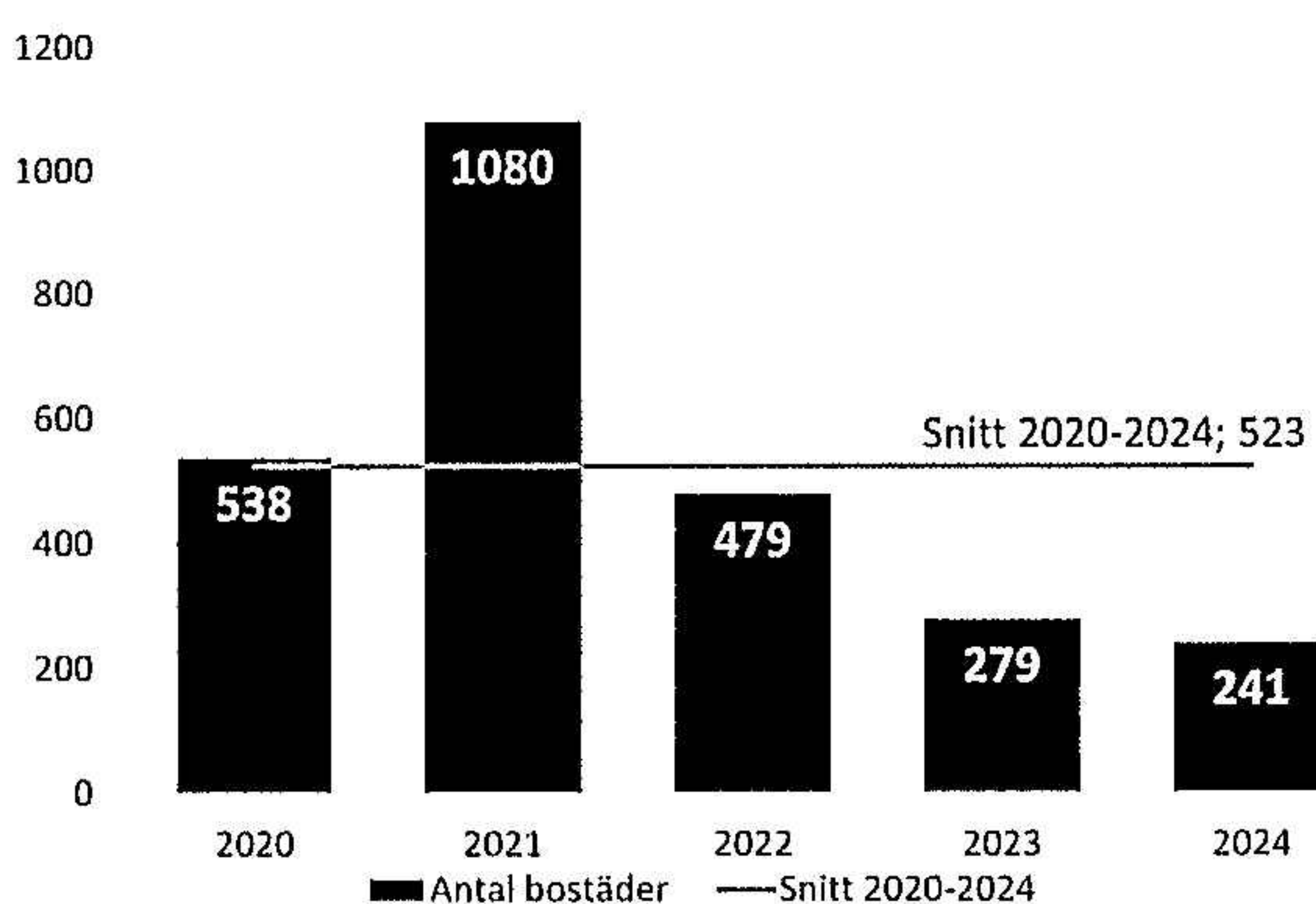
Framtiden Byggutveckling AB, med säte i Göteborg, ägs till 100 procent av Förvaltnings AB Framtiden, 556012-6012, som i sin tur är ett helägt dotterbolag till Göteborgs Stadshus AB, ägt av Göteborgs Stad.

### 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 2024 har Framtiden Byggutveckling levererat 241 färdigställda bostäder. Projektomsättningen har ökat från 468 mnkr 2023 till 701 mnkr 2024. Den ökade omsättningen är en följd av att fler projekt varit i produktion under 2024.

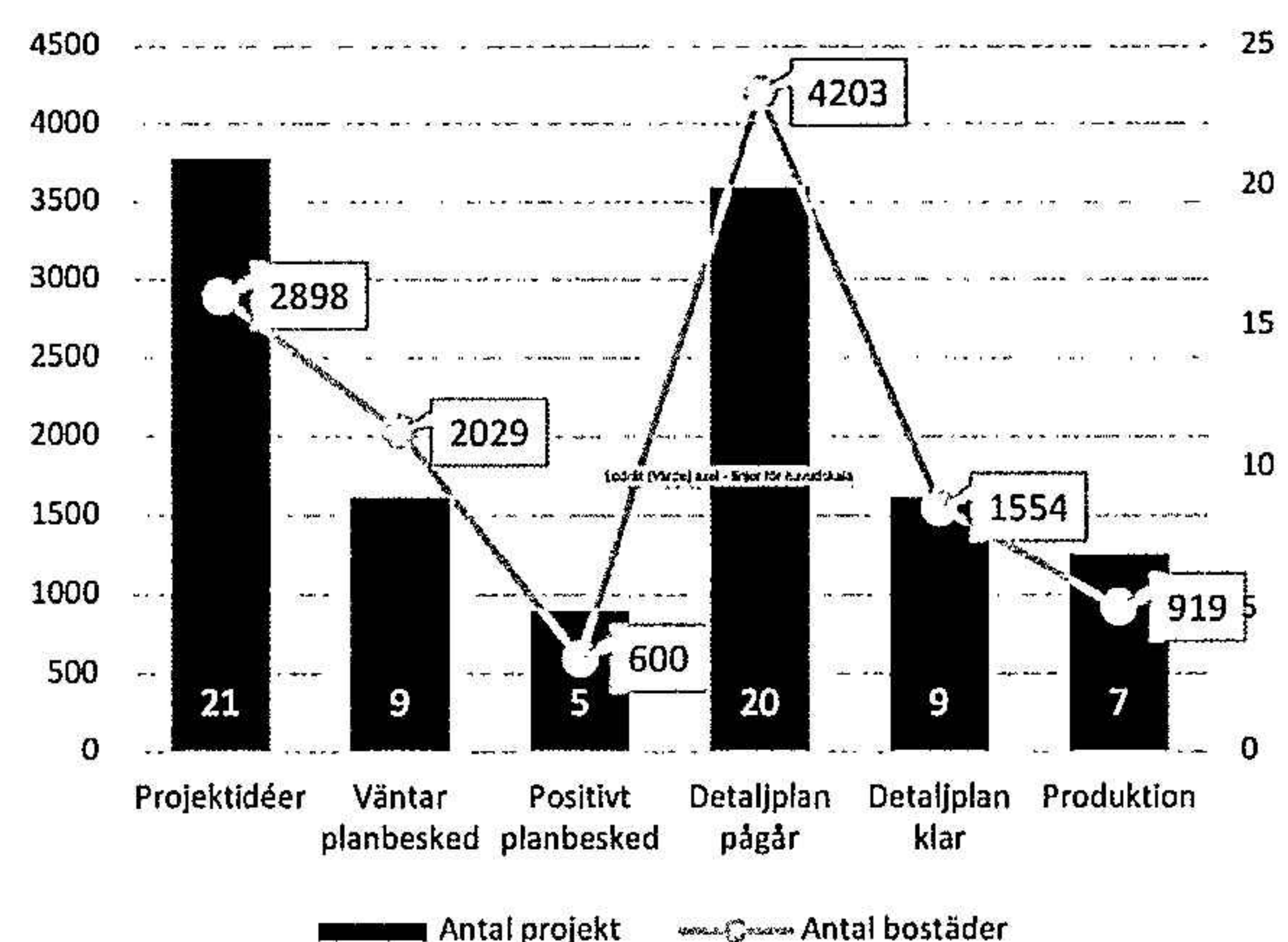


Leveranser senaste fem åren

Bolaget har under året fortsatt fokuserat på hållbarhetsfrågorna i nyproduktion av bostäder. Bland annat genom olika pilotprojekt där resultaten och erfarenheterna kommer att få positiva återverkningar i kommande byggprojekt. I Kvarteret Omställningen på Litteraturgatan bygger vi exempelvis med mer än en halvering av utsläppen ur ett livscykelperspektiv och i Kvarteret Återbruket bygger vi med målsättningen att mer än hälften av det inbyggda materialet ska vara återbrukat.

Bolaget har vidare under året arbetat strukturerat med att göra det svårare att begå brott på våra byggarbetsplatser. Det är viktigt att likvärdiga villkor gäller för alla entreprenörer för att främja konkurrensen. Under året har vi fortsatt ställt ökade krav vid våra upphandlingar och genomfört kontroller på våra byggarbetsplatser. Vår målsättning är att de krav vi ställer i avtal och upphandlingar gör att vi bara attraherar seriösa företag så att ingen brottslighet förekommer på våra byggarbetsplatser.

Bolagets projektportfölj omfattar vid årsskiftet drygt 12 000 bostäder i olika skeden från projektidé och ansökan om detaljplan till pågående produktion.



Portföljen fördelad på olika skeden

För att möta förväntningarna att bygga med kvarterstaden och trädgårdsstaden som förebild och utifrån principerna för värdeskapande stadsutveckling planera och bygga med klassisk arkitektur har vi fortsatt arbetat med våra konceptuella lösningar för typkvarter uppbyggt med moduler trapphusvis. Detta system medger lösningar med olika lägenhetsammansättningar och som även klarar olika utmaningar i form av exempelvis buller och dagsljus. För att säkerställa en hög boendekvalitet har vi använt ett särskilt kvalitetsverktyg, som är framtaget av Framtiden i samarbete med CBA (Centrum för Boendets Arkitektur). Konceptet kan användas i sin helhet för att bygga kringbyggda kvarter eller i delar, exempelvis för u-formad bebyggelse. Konceptet ger även en tidig indikation om byggkostnader.

Under året har bolaget även tagit fram konceptuella möjligheter till byggnation av marknära bostäder genom både radhus och så kallade fyrbohus i olika utformningar som går att kombinera. I exempelvis Biskopsgården kommer en lägre bebyggelsen prövas i kombination med de nya typkvarteren och därmed ha trädgårdsstaden som förebild i den kommande produktionen i ett utvecklingsområde.



Ett helhetstänkande är av största vikt för att beakta såväl sociala som ekologiska och ekonomiska aspekter i nyproduktion. Bland annat har vi, i samverkan med staden och utifrån tidigare modeller, utvecklat ett operativt verktyg för att undersöka planers bidrag till stadskvaliteter och ekonomisk potential för nya bostäder och lokaler. Utifrån en svagare konjunktur och tilltagande risker har vi även fördjupat arbetet med marknadsanalyser. Bland annat genom löpande omvärldsbevakning, kunskapshöjande seminarier och fördjupade rapporter för större stadsutvecklingsområden.

## 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 2024 ökade oron i vår omvärld. Kriget i Ukraina fortsätter och geopolitiska spänningar sätter spår i världsekonomin. I Europa har torka varvats med skyfall som medför stora påfrestningar i samhällen. Omfattningen av störningar, i infrastruktur både fysiskt och digitalt, ökar successivt.

Lågkonjunkturen i Sverige håller i sig och arbetslösheten har ökat under året. Inflationen har bromsat in och styrräntan har börjat sänkas under våren 2024. Inflationstakten enligt KPIF har minskat något från 2,3 procent för året 2023 till 1,5 procent i december 2024.

Efterfrågan på nya bostäder är fortsatt hög i Göteborg och behovet av nya bostäder ser inte ut att minska de närmaste åren men demografiska förändringar med bland annat minskande barnafödande och minskande migration kommer att ha påverkan på bostadsefterfrågan framöver. Hyresnivåerna på nyproducerade bostäder är av stor betydelse för många människor, varför det är viktigt att bygga till så låga produktionskostnader som möjligt.

I stora delar av övriga Sverige börjar en avmattning av efterfrågan märkas allt mer. Allt fler av Allmännyttans företag i Sverige uppvisar vakanser och inte bara i mindre städer och i glesbygdskommuner utan även i regionstäder.

Förutsättningarna på fastighetsmarknaden är alltjämt svåra. Många fastighetsbolag har skiftat fokus från förvärv av fastigheter till avyttring och nyproduktionen av bostäder har sjunkit kraftigt. Trots det svåra marknadsläget har vi fortsatt under året att pröva marknaden och upphandlat, kontrakterat och byggstartat många viktiga nya projekt och vid årsskiftet har vi drygt 900 bostäder i pågående produktion. Våra nyproduktionsprojekt har i stort löpt på bra. Vi har dock påverkats av att en upphandlad entreprenör gått i konkurs, vilket ledde till förseningar och ökade kostnader. Ny entreprenör har utsetts och produktionen har återupptagits.

**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**

Framtiden Byggutveckling deltar med Kvarteret Återbruket som en av flera aktörer i Living LAB klimatneutralt byggande som medfinansieras av EU. Projektet ska bidra till en snabbare omställning och en uppskalning av klimatneutralt byggande i Göteborgsregionen. Målet är att stärka kapaciteten på Göteborgs plattform för klimatneutralt byggande och möjliggöra testning och implementering av innovativa lösningar.

Inom ramen för Kvarteret Omställningen och Kvarteret Återbruket har två kunskapsseminarier anordnats vid Selma Lagerlöfs Center i Backa. Syftet med dessa seminarier har varit att sprida de erfarenheter som hittills genererats inom de två utvecklingsprojekten. Deltog gjorde även gästföreläsare och forskare med expertis inom klimatneutralitet och hållbart byggande.

Under det gångna året har företaget arrangerat två workshops i Kvarteret Omställningen där flera discipliner inom projektet har deltagit. Dessa aktiviteter har haft som syfte att ta tillvara den kunskap som finns och identifiera potentiella åtgärder för att ytterligare minska klimatpåverkan och därigenom närma sig det uppsatta klimatmålet för år 2030.

Bolaget har medverkat i projektet BETCRETE 3.0 som verkar för en klimatneutral cement- och betongindustri. Projektet avslutas vid årsskiftet.

Bolaget har arbetat aktivt med kommunikationsinsatser och forskning inom mobilitet och parkering. De koncerngemensamma insatserna har presenterats exempelvis i stadens parkeringsutbildningar, för Nätverket hållbart byggande i Umeå, på plats under Frihamnsdagarna samt under Transition lab forum för klimatkommunerna i Göteborg.

I forskningsprojektet Frampark har bolaget arbetat tillsammans med IVL, Chalmers och stadens förvaltningar kring frågan om ersättningsparkering kopplat till nyproduktion.

Bolaget omfattas inte av reglerna i ÅRL för 2024 om att hållbarhetsredovisa. Förvaltnings AB Framtiden,

556012–6012, gör en års- och hållbarhetsredovisning för 2024 som avser de dotterbolag i koncernen som omfattas av hållbarhetsredovisningen. Rapporten går att ladda ner och läsa online på [www.framtiden.se](http://www.framtiden.se).

**MEDARBETARE**

Vid årets slut hade vi 45 anställda tjänstemän, inklusive VD. Av dessa var 43 tillsvidareanställda och 2 visstidsanställda. Våra medarbetare representerar 26 olika befattningar, vilket visar på en stor mångfald i roller inom bolaget. Könsfördelningen är jämn med 23 kvinnor och 21 män, och medelåldern är 48 år.

Det råder fortsatt osäkra tider, vilket innebär olika utmaningar i våra projekt. Trots detta visar både enkäter och realtidsmätningar att vi betraktas som en bra arbetsplats. Ledarskapet är viktigare än någonsin för att upprätthålla högt engagemang, kreativt tänkande och problemlösningsförmåga.

Under året har vi utvecklat den digitala kompetensen ytterligare inom bolaget för att arbeta mer effektivt och följa med i den tekniska utvecklingen. När det gäller arbetsmiljö har vi fokuserat på att öka medvetenheten kring kognitiv arbetsmiljö, en viktig fråga för att våra medarbetare ska kunna ha ett hållbart arbetsliv.

En annan viktig aspekt av arbetsmiljö som vi har uppmärksammat är kvinnors förutsättningar i samband med övergångsåldern. Vi strävar efter att vara en inkluderande arbetsgivare, där medvetenhet om kvinnors situation är viktig, både ur perspektiven kollega, individ och privatperson.

**UTBLICK 2025**

Fortsatt stora och svåra utmaningar väntar 2025 och de närmaste åren. Ökade avkastningskrav, till följd av höjda räntor och inflation, har påverkat bolagets möjlighet att leverera volymer till de låga produktionskostnader som krävs för att få hyror som många kan ha råd att efterfråga.

Efterfrågan på bostäder ser framöver ut att vara fortsatt stor i Göteborg. Dock kan en förhållandevis stor avmattning i efterfrågan noteras på många håll i övriga Sverige resulterande i vakanser, inte bara i glesbygd utan även i regionstäder. Även om betalningsviljan finns så påverkas uthyrningsgraden av betalningsförmågan. Det är därför av stor betydelse att fortsätta arbeta med kostnadseffektiva lösningar för att producera nya bostäder som många människor kan efterfråga och ha möjlighet att betala för. De konceptuella lösningar som Byggutveckling arbetar

fram är en del i strategin för att kunna fortsätta leverera attraktiva bostäder för göteborgarna.

Få planstarter tillsammans med en alltför liten volym tillgängliga byggrätter i bolagets befintliga investeringsportfölj har medfört att leveranserna av nya bostäder under föregående år var på en förhållandevis låg nivå. Endast 241 nya hyresrätter färdigställdes 2024. Under de närmaste åren beräknas antalet färdigställda bostäder visserligen kunna öka till omkring det dubbla men det blir än viktigare framöver att bolaget bistår i koncernens arbete med att få fram byggrätter för att kunna leverera fler färdigställda bostäder så snart som möjligt.

Det är viktigt att fortsätta arbeta med att skapa förutsättningar för att kunna växla upp produktionen igen när marknaden och konjunkturen tillåter. Vi ligger långt fram i våra planeringsprocesser och prövar kontinuerligt marknaden. Under föregående år har flera upphandlingar visat att konkurrensen gör att byggpriserna har gått ned. Möjligen kan marknaden och konkurrensen göra att priserna påverkas ytterligare något nedåt men inga stora kostnadsminskningar gällande entreprenadkostnader är att vänta. Bolaget har fortsatt stora ambitioner och kommer att arbeta för att leverera på de mål, strategier och uppdrag som gäller för bolaget.

Att vi ska hålla en jämn och hög byggtakt, bygga med hög arkitektonisk kvalitet, låga produktionskostnader, blandade bostadsområden, minskat klimatavtryck och få bort våra särskilt utsatta områden från polisens lista gör att målkonflikter oundvikligen kommer att uppstå. Här blir det viktigt för bolaget att aktivt göra allt vi kan för att leva upp till alla krav och förväntningar som ställs på oss. En viktig del i vårt arbete utgörs här av våra koncepthus som kommer att vara en stor del av vår framtida produktion.

### 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 verksam-

hetens 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 riskreducerande 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

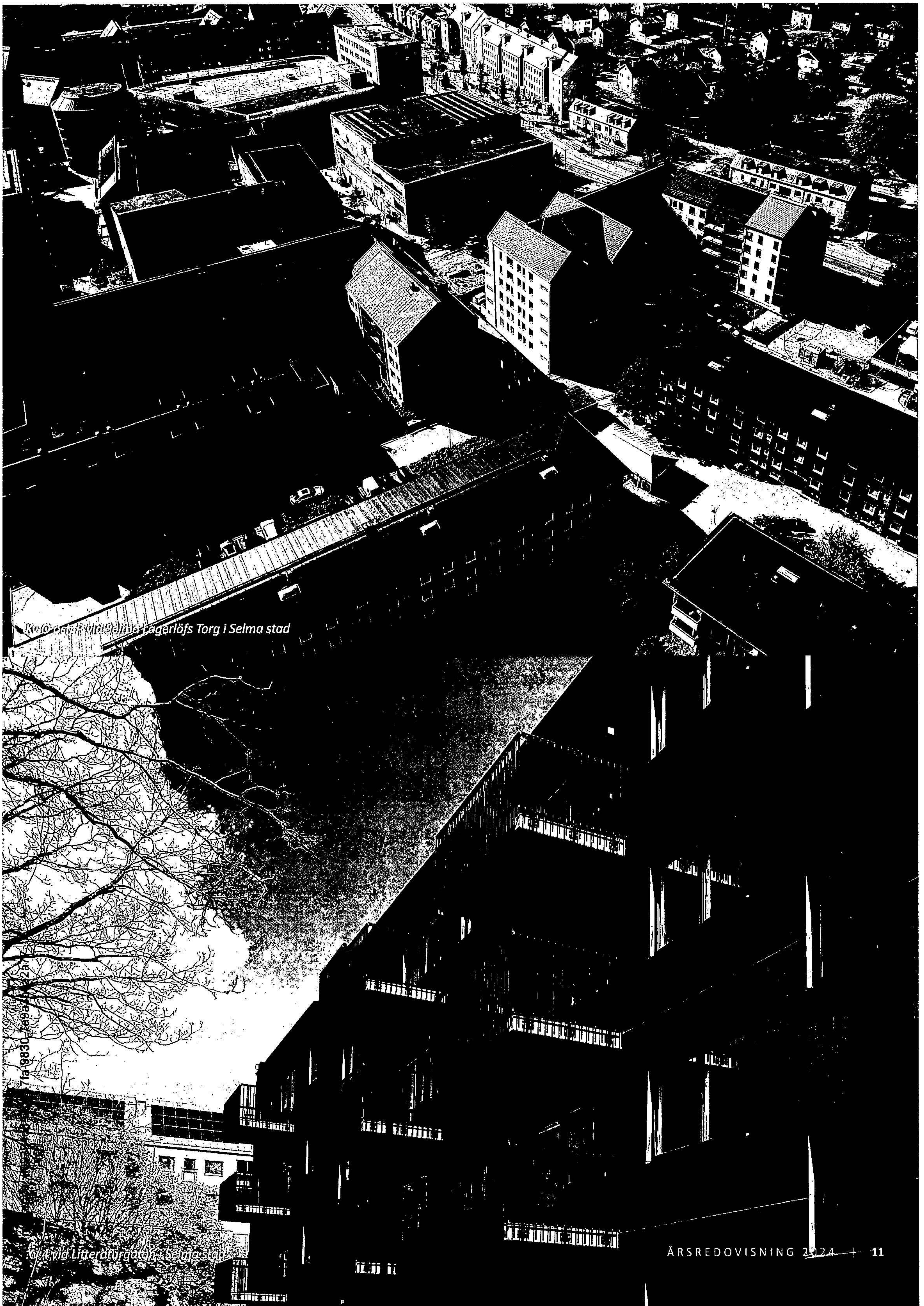
### RISKANALYS

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.

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.

Det är ett ansträngt ekonomiskt läge för entreprenörerna. Risken för att entreprenörerna går i konkurs har ökat, vilket medför risk för kostnadsökning i projekten. Generellt har priserna stabiliserats, men på en hög nivå.

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.



*Kvadrant P vid Selma Lagerlöfs Torg i Selma stad*

*Kvadrant A vid Litteratörgatan i Selma stad*

19830 1899a 2a

## RISKFaktor

## RISKHANTERING

**NYPRODUKTION**

Risk att höga produktionskostnader och gestaltningskrav påverkar volymen och stadens behov av tillskott av bostäder med låga kostnader och låga hyror.

Risk att projekt inte kommer in på startplaner.

I tidiga skeden arbetar vi med produktutveckling för att kunna möta förväntan på låga produktionskostnader, gestaltningskrav samt låga hyror.

Stort fokus är också på att öka antal byggrätter samt få fler projekt i startplan kommande år.

**LEVERANTÖRSMARKNADEN**

Risk att förändring i konjunktur samt leveransproblem pga oro i omvärlden gör att vi får anbud med för höga priser.

Fortsatt ansträngd ekonomi gör att entreprenörer riskerar att gå i konkurs.

Risk för bristande arbetsmiljö på byggarbetsplatser.

Vi arbetar med att bredda marknaden genom att till exempel planera och kravställa projekten så att både små och stora aktörer kan genomföra nyproduktionen.

Löpande bevakning av leverantörer genomförs.

Annonserade och oannonserade arbetsplatskontroller genomförs på samtliga projekt i produktionsfas för att säkerställa att lagstiftning följs.

**FINANSIERING**

Bolaget är helt finansierat via de förvaltande bolagen som är mottagare av nyproduktionen. Finansieringsrisken ligger därmed hos de förvaltande bolagen.

Risk för otydlighet avseende finansiering i komplexa projekt, exempelvis områdesutveckling.

Risk för nedskrivningar i projekt pga ökad vakansrisk och höjda avkastningskrav.

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.

Affärsmodeller för områdesutveckling ska implementeras under kommande år.

Vi följer utvecklingen av vakanser och avkastningskraven.

**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 ska 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.

## RISKFAKTOR

## RISKHANTERING

**OEGENTLIGHETER**

Risk för korruption, kriminalitet och osund konkurrens bland entreprenörer.

Brister i styrning, rutiner och processer ökar risken för oegentligheter.

Risker finns att anställda agerar för egen vinning istället för bolagets bästa.

Risken ökar även för bedrägerier och otillbörlig påverkan.

Annonserade och oannonserade arbetsplatskontroller genomförs på samtliga projekt i produktionsfas.

Upphandlingar och utvärdering av anbud har fastställda rutiner och kontroll sker årsvis.

Uppföljningen av projekt har tydliga rutiner för lägesrapportering månadsvis samt fördjupande projektavstämningar 4 gånger per år.

Under året har möten hållits med specifik inriktning på mutor och bestickning för att öka kunskapsnivån inom bolaget.

**IT OCH INFORMATIONSSÄKERHET**

Risken för dataintrång har ökat. Informationsövertag och IT-sabotage är ett redskap för till exempel nationer eller sammanslutningar som vill störa demokratiska länders verksamhet.

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 till viss del i stadens IT-stöd och kommer successivt att övergå fullt ut under 2025.

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.

Fortsatta utbildningsinsatser för att bibehålla en hög medvetandegrad om informationssäkerhet inom bolaget planeras.

**KLIMATOMSTÄLLNING**

Risk att stadens krav på minskat klimatavtryck i nyproduktion inte nås enligt angivna steg till år 2030.

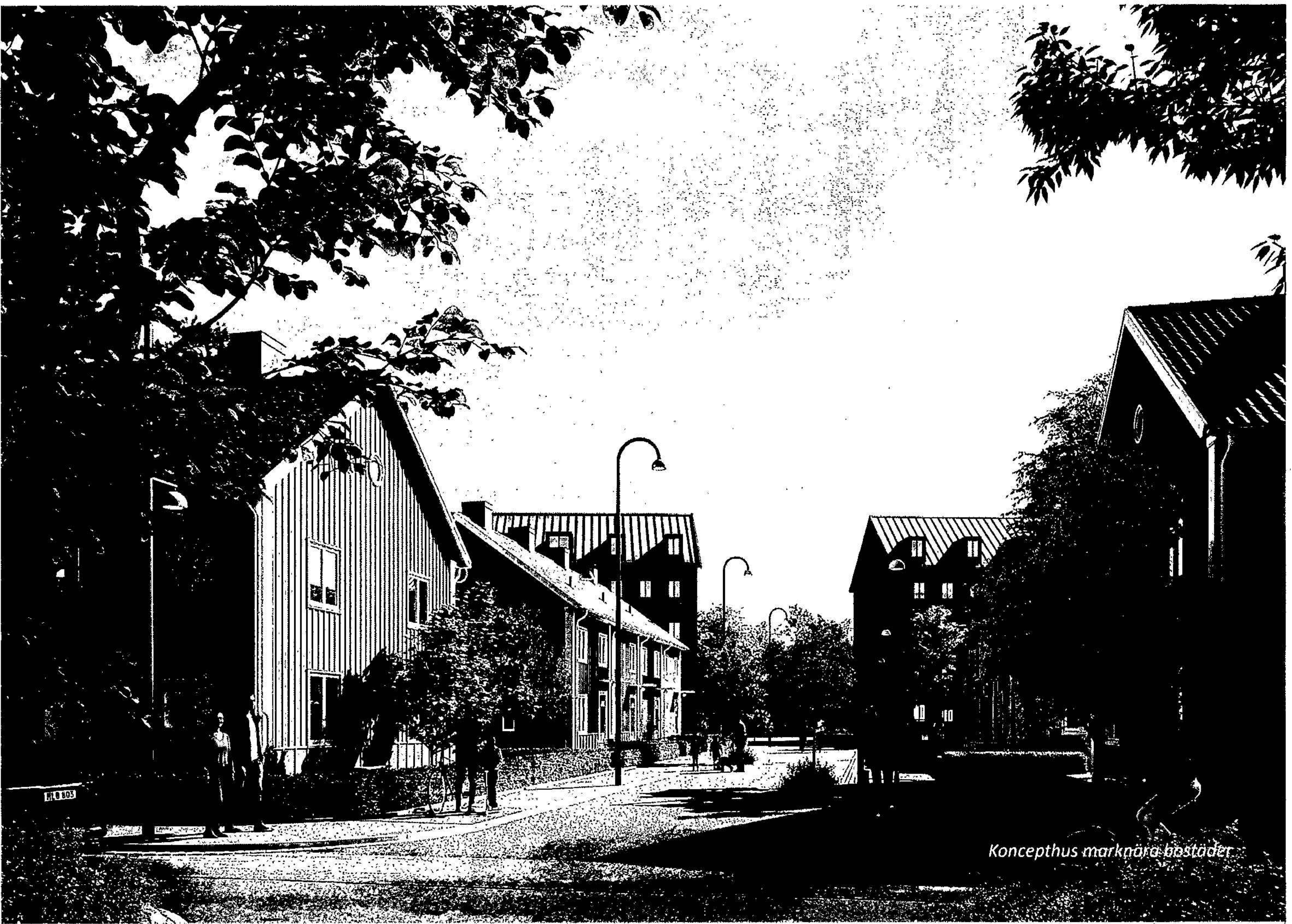
Risk för målkonflikter med volymmål och mål för låga produktionskostnader.

Risk för rätt förutsättningar avseende mobilitet saknas för att vi ska kunna bygga.

Klimatpilot och återbrukspilot pågår för att öka kunskapen vid kravställande i framtida projekt.

Vi jobbar aktivt med att styra klimatfrågan genom hela projektprocessen.

Bolaget deltar i koncernens gemensamma miljö- och klimatarbete samt mobilitetsarbete.



## FEM ÅR I SAMMANDRAG

| (belopp i tkr om ej annat anges) | 2024    | 2023    | 2022    | 2021      | 2020      |
|----------------------------------|---------|---------|---------|-----------|-----------|
| <b>RESULTATRÄKNING</b>           |         |         |         |           |           |
| Omsättning                       | 738 987 | 506 255 | 835 075 | 1 178 644 | 1 823 633 |
| Rörelseresultat                  | 249     | 3 861   | 5 217   | 284       | 2 210     |
| Resultat efter finansnetto       | -1 702  | 2 967   | 4 317   | -530      | 693       |
| Resultat före skatt              | 4 198   | 1 967   | 1 817   | 1 470     | 3 193     |
| <b>BALANSRÄKNING</b>             |         |         |         |           |           |
| Anläggningstillgångar            | 540     | 682     | 893     | 1 142     | 1 323     |
| Omsättningstillgångar            | 163 564 | 121 793 | 195 254 | 227 571   | 370 209   |
| Eget kapital                     | 20 239  | 16 947  | 14 608  | 12 829    | 13 675    |
| Långfristigt koncernlån          | 30 000  | 30 000  | -       | 50 000    | 100 000   |
| Upplåning via koncernkonto       | 2 222   | 8 588   | 68 146  | 9 423     | -         |
| Rörelseskulder                   | 111 643 | 66 940  | 113 393 | 156 461   | 257 857   |
| Balansomslutning                 | 164 104 | 122 475 | 196 147 | 228 713   | 371 532   |
| <b>PERSONAL</b>                  |         |         |         |           |           |
| Medelantal anställda             | 42      | 41      | 40      | 40        | 36        |

## FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

## TILL ÅRSSTÄMMAN STÅR FÖLJANDE VINSTMEDEL TILL FÖRFOGANDE (KR):

|                                 |                   |
|---------------------------------|-------------------|
| Ingående balanserade vinstmedel | 16 447 002        |
| Årets resultat                  | 3 291 920         |
| <b>Summa</b>                    | <b>19 738 922</b> |

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

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Utdelas till aktieägare | 4 684 600         |
| I ny räkning balanseras | 15 054 322        |
| <b>Summa</b>            | <b>19 738 922</b> |

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.

## RESULTATRÄKNING

| (tkr)                                      | Not     | 2024           | 2023           |
|--|---------|----------------|----------------|
| <b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>                  |         |                |                |
| Projektintäkter                            |         | 672 141        | 441 128        |
| Projektledningsintäkter                    |         | 28 846         | 27 007         |
| Övriga intäkter                            |         | 38 000         | 38 120         |
| <b>Nettoomsättning</b>                     | 2       | <b>738 987</b> | <b>506 255</b> |
| <b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>                 |         |                |                |
| Projektkostnader                           |         | -700 987       | -468 135       |
| Administrationskostnader                   |         | -37 751        | -34 259        |
| Summa rörelsens kostnader                  | 2,3,4,5 | -738 738       | -502 394       |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |         | <b>249</b>     | <b>3 861</b>   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter  |         | 56             | 83             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter |         | -2 007         | -977           |
| Finansnetto                                | 6,17    | -1 951         | -894           |
| <b>Resultat efter finansnetto</b>          |         | <b>-1 702</b>  | <b>2 967</b>   |
| <b>BOKSLUTSDISPOSITIONER</b>               |         |                |                |
| Mottagna/Lämnade koncernbidrag             | 7       | 5 900          | -1 000         |
| <b>Resultat före skatt</b>                 |         | <b>4 198</b>   | <b>1 967</b>   |
| Skatt på årets resultat                    | 8       | -906           | -422           |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                      |         | <b>3 292</b>   | <b>1 545</b>   |

## KOMMENTARER TILL ÅRETS RESULTAT

Nettoomsättningen uppgick under 2024 till 738 987 tkr (506 225 tkr). Ökningen hänförs till att fler projekt varit i produktion. Omsättningen består av fakturerade projektkostnader 672 141 tkr (441 128 tkr), projektledningsintäkter 28 846 tkr (27 007 tkr) och administrationsarvode 38 000 tkr (38 120 tkr). Totala projektintäkterna 700 987 tkr fördelas på koncernbolag med 680 292 tkr, kommun med 2 398 tkr och övriga med 18 297 tkr.

Årets rörelsekostnader summeras till -738 738 (-502 394 tkr). Projektkostnaderna uppgår till -700 987 tkr (-468 135 tkr) och avser projekterings- och entreprenadkostnader. Administrationskostnader -37 751 tkr (-34 259 tkr) avser OH-kostnader och personalkostnader. Ökningen mellan åren är främst hänförlig till högre personalkostnader i och med att personalantalet ökat.

Finansnettot är -1 951, vilket är 1 057 tkr lägre än föregående år. Förändringen beror dels på ökad omsättning i våra projekt, dels på höjd räntenivå.

Koncernbidrag om 5 900 tkr har erhållits för att täcka vårt underskott och ger full avdragsrätt för det negativa räntenettet.

## BALANSRÄKNING

| (tkr)  | Not  | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|--|------|----------------|----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                      |      |                |                |
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                           |      |                |                |
| <b>Immateriella anläggningstillgångar</b>              |      |                |                |
| Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten o liknande | 5,9  | 0              | 0              |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>                |      |                |                |
| Inventarier  | 5,10 | 540            | 682            |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                     |      | <b>540</b>     | <b>682</b>     |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                           |      |                |                |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                         |      |                |                |
| Kundfordringar   |      | 14             | 2 334          |
| Fordringar hos koncernföretag                          |      | 68 496         | 51 181         |
| Aktuella skattefordringar                              |      |                | 269            |
| Upparbetad ej fakturerad intäkt                        | 11   | 90 855         | 62 514         |
| Övriga fordringar                                      |      | 1 498          | 3 132          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter           | 12   | 2 751          | 2 363          |
|  |      | <b>163 564</b> | <b>121 793</b> |
| <b>Kassa och bank</b>                                  |      | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                     |      | <b>163 564</b> | <b>121 793</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                                |      | <b>164 104</b> | <b>122 475</b> |

2025032609010

Signature reference: 899394d8-6fbf-47fa-9830-7a9a3b0a2a77

| (tkr)   | Not | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|---|-----|----------------|----------------|
| <b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>       |     |                |                |
| <b>EGET KAPITAL</b>                                 |     |                |                |
| <b>Bundet eget kapital</b>                          |     |                |                |
| Aktiekapital  |     | 500            | 500            |
| Fond för utvecklingsutgifter                        | 13  | 0              | 0              |
| <b>Fritt eget kapital</b>                           |     |                |                |
| Balanserade vinstmedel                              |     | 16 447         | 14 902         |
| Årets resultat                                      |     | 3 292          | 1 545          |
|   |     | <b>19 739</b>  | <b>16 447</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                           |     | <b>20 239</b>  | <b>16 947</b>  |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                         |     |                |                |
| Skulder till koncernföretag                         | 14  | 30 000         | 30 000         |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                         |     |                |                |
| Leverantörsskulder                                  |     | 39 689         | 40 527         |
| Skulder till koncernföretag                         | 14  | 3 882          | 11 091         |
| Övriga kortfristiga skulder                         |     | 45 467         | 10 598         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter        | 15  | 24 827         | 13 312         |
|   |     | <b>113 865</b> | <b>75 528</b>  |
| <b>Summa skulder</b>                                |     | <b>143 865</b> | <b>105 528</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b> |     | <b>164 104</b> | <b>122 475</b> |

## KOMMENTARER TILL BALANSRÄKNINGEN

Bolagets omsättningstillgångar har ökat med 41 mnkr mellan åren och består främst av ökade fordringar på koncernbolagen avseende upparbetat ännu ej fakturerade intäkter.

Kortfristiga skulder har ökat med 38 mnkr. Orsaken är högre upparbetning i projekten.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| (tkr)  | Not | Aktie-<br>kapital | Bundet<br>kapital | Fritt eget<br>kapital | Summa eget<br>kapital |
|--|-----|-------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>INGÅENDE BALANS 2023-01-01</b>                                      |     | <b>500</b>        | <b>0</b>          | <b>14 108</b>         | <b>14 608</b>         |
| Upplösning till följd av årets<br>avskrivningar av utvecklingsutgifter | 13  |                   | 0                 | 0                     | 0                     |
| Aktieägartillskott   |     |                   |                   | 794                   | 794                   |
| <b>Årets resultat</b>  |     |                   |                   | <b>1 545</b>          | <b>1 545</b>          |
| <b>UTGÅENDE BALANS 2023-12-31</b>                                      |     | <b>500</b>        | <b>0</b>          | <b>16 447</b>         | <b>16 947</b>         |
| <b>INGÅENDE BALANS 2024-01-01</b>                                      |     | <b>500</b>        | <b>0</b>          | <b>16 447</b>         | <b>16 947</b>         |
| <b>Årets resultat</b>  |     |                   |                   | <b>3 292</b>          | <b>3 292</b>          |
| <b>UTGÅENDE BALANS 2024-12-31</b>                                      |     | <b>500</b>        | <b>0</b>          | <b>19 739</b>         | <b>20 239</b>         |

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



2025032609012

| (tkr)   | Not | 2024           | 2023           |
|---|-----|----------------|----------------|
| <b>Likvida medel vid årets början</b>               |     | 0              | 0              |
| Årets förändring av likvida medel                   |     | 0              | 0              |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                 |     | 0              | 0              |
| Outnyttjade kreditlöften                            |     | -              | -              |
| <b>Summa disponibla medel</b>                       |     | 0              | 0              |
| <b>FÖRÄNDRING AV RÄNTEBÄRANDE NETTOLÅNESKULD</b>    |     |                |                |
| Räntebärande nettolåneskuld vid årets ingång        |     | -38 588        | -68 146        |
| Minskning/ökning av räntebärande låneskuld          |     | 6 366          | 29 558         |
| <b>Räntebärande nettolåneskuld vid årets utgång</b> |     | <b>-32 222</b> | <b>-38 588</b> |

## KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDESANALYSEN

### DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

Högre omsättning har medfört ökade leverantörsskulder i slutet av året. Detta innebär att löpande verksamheten visar ett positivt kassaflöde om 6,6 mnkr.

### FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Minskad kortfristig upplåning från moderbolaget gör att finansieringsverksamheten visar ett negativt kassaflöde om 6,5 mnkr.

Signature reference: 899394d8-6fbf-47fa-9830-7a9a3b0a2a77

# NOTER

(Belopp redovisas i tkr om inte annat anges.  
Inom parentes avser år 2023)

## NOT 1 REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGS-PRINCIPER

Årsredovisningen upprättas i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 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.

### IMMATERIELLA OCH MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

#### Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Aktiveringsmodellen tillämpas för internt upparbetade immateriella tillgångar. Avskrivningar görs linjärt över den bedömda nyttjandetiden.

#### 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:

|                                    |       |
|------------------------------------|-------|
| Immateriella anläggningstillgångar | 5 år  |
| 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 2024, (-), 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 (298) tkr.

### KASSAFLÖDEANALYS

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.

**TRANSPARENSLAGSTIFTNING**

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 16-26.

**UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR**

Företagets ledning bedömer att det inte föreligger några väsentliga risker som har betydande effekt på de redovisade beloppen i årsredovisningen.

**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 eller nyckelpersoner har inte förekommit.

**INTÄKTER FRÅN OCH KOSTNADER TILL ANDRA KONCERNFÖRETAG M.M.**

|                                   | 2024    | 2023    |
|-----------------------------------|---------|---------|
| <b>Intäkter</b>                   |         |         |
| Bolag inom Framtidenkoncernen     | 718 292 | 476 769 |
| Göteborgs Stads nämnder och bolag | 2 398   | 3 170   |
| <b>Kostnader</b>                  |         |         |
| Bolag inom Framtidenkoncernen     | -8 277  | -7 675  |
| Göteborgs Stads nämnder och bolag | -9 896  | -8 506  |

**NOT 3 ARVODE TILL VALDA REVISORER**

|                                 | 2024 | 2023 |
|---------------------------------|------|------|
| Revisionsuppdrag, Ernst & Young | -300 | -301 |

Bolagets arvode till Göteborgs Stads lekmanrevisorer utgår med 181 (180) tkr

**NOT 4 PERSONAL**

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

**MEDELANTAL ANSTÄLLDA**

|         | 2024      | 2023      |
|---------|-----------|-----------|
| Kvinnor | 21        | 21        |
| Män     | 21        | 20        |
|         | <b>42</b> | <b>41</b> |

**LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR**

|   |                |                |
|---|----------------|----------------|
| Styrelseledamöter, styrelsesuppleanter och VD | -1 336         | -1 279         |
| Övriga ledande befattningshavare              | -3 390         | -3 110         |
| Övriga anställda                              | -27 316        | -25 803        |
|   | <b>-32 042</b> | <b>-30 192</b> |

**PENSIONS-KOSTNADER**

|   |                |                |
|---|----------------|----------------|
| Styrelseledamöter, styrelsesuppleanter och VD | -422           | -384           |
| Övriga ledande befattningshavare              | -1 360         | -942           |
| Övriga anställda                              | -4 982         | -4 265         |
|   | <b>-6 764</b>  | <b>-5 591</b>  |
| Övriga sociala kostnader                      | -11 482        | -10 648        |
| Övriga personalkostnader                      | -1 109         | -1 075         |
|   | <b>-12 591</b> | <b>-11 723</b> |
| <b>Summa personalkostnader</b>                | <b>-51 397</b> | <b>-47 506</b> |

**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 VD i samråd med stadsdirektören i Göteborgs Stad.

**Pensioner**

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

### 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 befattningssinnehavarens 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 |
|---|---------|-----|
| <b>2024</b>                             |         |     |
| Styrelse                                | 1       | 3   |
| Vd och övriga ledande befattningshavare | 2       | 2   |
| <b>2023</b>                             |         |     |
| Styrelse                                | 1       | 3   |
| Vd och övriga ledande befattningshavare | 2       | 2   |

### NOT 5 AVSKRIVNINGAR

|   | 2024        | 2023        |
|---|-------------|-------------|
| Planenliga avskrivningar inom administrationskostnader    | -           | -           |
| Immateriella tillgångar avseende koncerngemensamma system | -           | -           |
| Inventarier   | -215        | -211        |
|   | <b>-215</b> | <b>-211</b> |

### NOT 6 FINANSNETTO

|   | 2024          | 2023        |
|---|---------------|-------------|
| <b>FINANSIELLA INTÄKTER</b>                                       |               |             |
| <i>Ränteintäkter och liknande resultatposter, övriga</i>          |               |             |
| Ränteintäkter   | 56            | 83          |
| <b>Summa ränteintäkter och liknande resultatposter</b>            | <b>56</b>     | <b>83</b>   |
| <b>FINANSIELLA KOSTNADER</b>                                      |               |             |
| <i>Räntekostnader och liknande resultatposter, koncernföretag</i> |               |             |
| Räntekostnader  | -2 007        | -977        |
| <i>Räntekostnader och liknande resultatposter, övriga</i>         |               |             |
| Räntekostnader  | -             | -           |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>           | <b>-2 007</b> | <b>-977</b> |
| <b>FINANSNETTO</b>  | <b>-1 951</b> | <b>-894</b> |

### NOT 7 BOKSLUTSDISPOSITIONER

|  | 2024  | 2023   |
|--|-------|--------|
| Mottagna/Lämnade koncernbidrag till moderbolaget | 5 900 | -1 000 |

### NOT 8 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

|   | 2024        | 2023        |
|---|-------------|-------------|
| Aktuell skattekostnad   | -906        | -422        |
| Skillnaden mellan årets skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats. |             |             |
| Redovisat resultat före skatt   | 4 198       | 1 967       |
| Skatt enligt gällande skattesats, 20,6 (20,6) procent                                   | -865        | -405        |
| Skatteeffekt av kostnader som inte är skattemässigt avdragsgilla                        | -41         | -17         |
| <b>ÅRETS SKATTEKOSTNAD</b>  | <b>-906</b> | <b>-422</b> |

## NOT 9 IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

|   | 2024     | 2023     |
|---|----------|----------|
| Ingående/Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 191      | 191      |
| Ingående avskrivningar                            | -191     | -191     |
| Årets avskrivningar                               | 0        | 0        |
| Utgående ackumulerade avskrivningar               | -191     | -191     |
| <b>UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE</b>              | <b>0</b> | <b>0</b> |

Immateriella tillgångar avser koncerngemensamma system.

## NOT 10 INVENTARIER

|  | 2024       | 2023       |
|--|------------|------------|
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 2 564      | 2 491      |
| Ingående avskrivningar                   | -1 809     | -1 598     |
| Årets avskrivningar                      | -215       | -211       |
| Utgående ackumulerade avskrivningar      | -2 024     | -1 809     |
| <b>UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE</b>     | <b>540</b> | <b>682</b> |

## NOT 11 UPPARBETAD EJ FAKTURERAD INTÄKT

|   | 2024   | 2023   |
|---|--------|--------|
| Upparbetade ej fakturerade intäkter i projekt | 90 805 | 62 514 |

## NOT 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                  | 2024         | 2023         |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| Upplupen timdebitering i projekt | 2 150        | 1 900        |
| Övrigt                           | 601          | 463          |
|                                  | <b>2 751</b> | <b>2 363</b> |

## NOT 13 UTVECKLINGSFOND / OMFÖRING UTVECKLINGSFOND

Under 2017 utvecklade koncernen ett gemensamt system. Ett belopp motsvarande investeringens anskaffningsvärde har förts om från fritt till bundet eget kapital. Den årliga avskrivningen återförs till fritt kapital från bundet kapital. Ingen utveckling har skett sedan 2018. Sedan 2022 är fonden fullt återförd till fritt kapital.

## NOT 14 SKULDER KONCERNFÖRETAG

|                          | 2024         | 2023          |
|--------------------------|--------------|---------------|
| <b>Långfristig skuld</b> |              |               |
| Framtiden                | 30 000       | 30 000        |
| <b>Kortfristig skuld</b> |              |               |
| Skuld koncernkonto       | 2 222        | 8 588         |
| Leverantörsskuld         | 1 660        | 1 503         |
| Övrig skuld              | 0            | 1 000         |
|                          | <b>3 882</b> | <b>11 091</b> |

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

## NOT 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                            | 2024          | 2023          |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Upplupna sociala avgifter  | 661           | 703           |
| Upplupna personalkostnader | 2 128         | 2 244         |
| Övrigt                     | 22 038        | 10 365        |
|                            | <b>24 827</b> | <b>13 312</b> |

Upplupna personalkostnader innehåller bland annat semesterlöneskuld. Övrigt innehåller bl a upplupna projektkostnader.

**NOT 16 JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM EJ INGÅR I KASSAFLÖDET M.M.**

|   | 2024       | 2023       |
|---|------------|------------|
| Avskrivning imateriella anläggningstillgångar | 0          | 0          |
| Avskrivning inventarier                       | 215        | 211        |
|   | <b>215</b> | <b>211</b> |

**NOT 17 ERLAGDA RÄNTOR**

|   | 2024   | 2023 |
|---|--------|------|
| Erlagd ränta i den löpande verksamheten | -2 123 | -990 |

**NOT 18 SPECIFIKATION AV KASSAFLÖDET FRÅN FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITAL**

|                                       | 2024          | 2023          |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Förändring av kortfristiga fordringar | 36 665        | 72 270        |
| Förändring av rörelseskulder          | -45 335       | -44 927       |
|                                       | <b>-8 670</b> | <b>27 343</b> |

**NOT 19 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 20 STÄLLDA PANTER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER**

|                            | 2024 | 2023 |
|----------------------------|------|------|
| Ansvarsförbindelse Fastigo | 609  | 559  |

**NOT 21 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN**

Inga väsentliga händelser, utöver den ordinarie verksamheten, har inträffat efter räkenskapsårets utgång. De finansiella rapporterna undertecknades den 6 februari 2025 och kommer att framläggas på ordinarie årsstämma den 11 mars 2025.

# ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE

Göteborg i februari 2025, 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 har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift  
Ernst & Young AB

Anders Linusson  
Auktoriserad revisor

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

Alf Landervik  
Lekmannarevisor  
utsedd av kommunfullmäktige

Elisabeth Viking  
Lekmannarevisorssuppleant  
utsedd av kommunfullmäktige

## STYRELSE 2024



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



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 2024 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

# GRANSKNINGSRAPPORT FÖR 2024

Till årsstämman i Framtiden Byggutveckling AB  
Till kommunfullmäktige för kännedom

Org.nr: 556731-5170

Vi, lekmannarevisorer i Framtiden Byggutveckling AB, har granskat bolagets verksamhet under 2024. Granskningen har utförts av sakkunniga som biträder lekmannarevisorerna.

Styrelse och verkställande direktör ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorerna ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisionsred i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av årsstämman fastställda ägardirektiv.

En sammanfattning av granskningen har överlämnats till bolagets styrelse och verkställande direktör i en granskningsredogörelse.

Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Vi bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Göteborg den 6 februari 2025

Alf Landervik  
Lekmannarevisor  
utsedd av kommunfullmäktige

Elisabeth Viking  
Lekmannarevisorssuppleant  
utsedd av kommunfullmäktige

2025032609017



147fa-98307a9a

Sigma

Misionbina

**Framtiden<sup>®</sup>**

---

FRAMTIDEN BYGGUTVECKLING AB

SVEN HULTINS PLATS 2, 412 58 GÖTEBORG

BYGGUTVECKLING@FRAMTIDEN.SE WWW.BYGGUTVECKLING@FRAMTIDEN.SE



# Göteborgs Stad

Detta dokument är elektroniskt signerat.

Signed by: DAN SANDÉN  
Date: 2025-02-06 14:44:26  
BankID refno: 0194db81-096b-7187-ba35-6b9cf0e3c3a8

Verkställande direktör: Dan Sandén

Signed by: TERJE JOHANSSON  
Date: 2025-02-06 20:10:17  
BankID refno: 0194dcab-6c31-7133-b484-088d44c9c60e

Ordförande: Terje Johansson

Signed by: CAMILLA HALLQUIST  
Date: 2025-02-06 14:43:01  
BankID refno: 0194db7f-c9d8-7977-9d5a-b78be72440b5

Ledamot: Camilla Hallquist

Signed by: ERIK WINDT-WALLENBERG  
Date: 2025-02-06 14:43:39  
BankID refno: 0194db80-62a4-71e4-ac54-c4f3cefc5eca

Ledamot: Erik Windt-Wallenberg

Signed by: JEHAN TOMA MANSOUR  
Date: 2025-02-06 11:23:47  
BankID refno: 0194dac9-5ed3-78cd-8cef-a36504cbca5c

Ledamot: Jehan Mansour

Signed by: Alf Landervik  
Date: 2025-02-06 14:44:31  
BankID refno: 0194db80-e70c-7252-9764-57ca5de901ab

Lekmannarevisor: Alf Landervik

Signed by: Elisabeth Maria Viking  
Date: 2025-02-06 18:56:14  
BankID refno: 0194dc67-91ab-759a-845b-5911a8551690

Suppleant lekmannarevisor: Elisabeth Viking

Signed by: ANDERS LINUSSON  
Date: 2025-02-11 19:08:57  
BankID refno: 0194f633-0cfe-71f1-b823-ac7e6b674406

Huvudansvarig revisor: Anders Linusson