

Tjänsteutlåtande, beslut
Styrelsehandling nr 8g
Utfärdat 2025-02-05
Diarienummer: 2025–00027

Handläggare
Lars Magnusson
Telefon: 031-719 31 53
E-post: lars.magnusson@framtiden.se

Rapportering av verksamhet och ekonomi 2024

Förslag till beslut

Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden:

Rapporten *Verksamhet och ekonomi i Stadshuskoncernen 2024 – Förvaltnings AB Framtiden* godkänns.

Ärendet

Förvaltnings AB Framtiden har ombetts av Stadshus AB att i skriftlig rapport avge en uppdaterad analys av sin bransch, den egna verksamheten samt lönsamhetsanalyser på kort och lång sikt.

Syftet med rapporteringen är att öka Stadshus kunskap om bolagens förutsättningar och den kontext bolagen verkar inom samt förbättra Stadshus möjligheter att främja kommunfullmäktiges ägarstyrning. Rapporteringen utgör även en viktig del i den löpande dialogen mellan Stadshus och bolagen på tjänstepersonsnivå. Rapporteringen ligger också till grund för ägardialogen och värderas i Stadshus bidrag till stadsledningskontorets leverans ”Förutsättningar för kommunfullmäktiges budget”.

Framtidenkoncernen har upprättat en redovisning över verksamhet och ekonomi, vilken bifogas detta ärende. Rapporten ska enligt anvisningar styrelsebehandlas och rapporteras till Stadshus senast 14 mars.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Ärendet är en redogörelse över ekonomiskt utfall för Framtidenkoncernen och är i sig en bedömning av den ekonomiska dimensionen.

Bedömning ur ekologisk och social dimension

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

Bedömning av principiell beskaffenhet

I enlighet med *Göteborgs Stadshus AB:s anvisning för ärendeberedning inom koncernen* utgör Förvaltnings AB Framtidens ägardirektiv utgångspunkt för styrelsens bedömning av huruvida ett beslut är att betrakta som principiellt eller av större vikt. I anvisningen anges att ett ärende alltid ska, lämpligen under egen rubrik i beslutsunderlaget, innehålla en bedömning av ärendets principiella beskaffenhet med motiv till bedömningen. I nedanstående tabell framgår bolagets bedömning av föreliggande ärende.

Exempel på frågor där kommunfullmäktiges ställningstagande ska inhämtas (ej uttömmande) som de anges i Förvaltnings AB Framtidens ägardirektiv:	Bolagets bedömning av om föreliggande ärende berör frågan (Ja/nej).
Ändring av aktiekapitalet.	Nej
Beslut om kapitaltillskott till bolag, som inte i särskild ordning delegerats till kommunstyrelsen, Stadshus AB eller till bolaget.	Nej
Fusion eller likvidering av bolag.	Nej
Förvärv, bildande eller avyttring av bolag, med undantag av sådana bolag som enbart har till syfte att paketera fastigheter inför ett förvärv eller en avyttring.	Nej
Förvärv eller avyttring av aktier eller andelar i delägda bolag, om kommunfullmäktiges godkännande är befogat med hänsyn till andelsförhållandena, verksamhetens art eller omständigheter i övrigt.	Nej
Bildandet av stiftelse.	Nej
Förvärv eller försäljning av fastighet av sådan omfattning att det påverkar bolagets långsiktiga ekonomi, oavsett om säljare/köpare är annat bolag i staden eller inte.	Nej
Strategiska investeringar som innebär ny inriktning för bolaget eller start av verksamhet inom nytt affärs- eller verksamhetsområde.	Nej
Beslut som väsentligt påverkar bolagets, koncernens eller stadens ekonomi eller medför annan risk (t.ex. större investeringar eller avyttringar av tillgångar).	Nej

Samverkan

Ärendet har inte bedömts vara föremål för samverkan.

Expedieras

Stadshus AB

Bilagor

1. Uppföljning av verksamhet och ekonomi i Stadshuskoncernen 2024 – Förvaltnings AB Framtiden

Datum

Underskrift

.....

.....

Namnförtydligande

Terje Johansson

VD och koncernchef

Magnus Envall

t.f. Ekonomichef



Uppföljning av verksamhet och ekonomi i Stadshuskoncernen 2024

Förvaltnings AB Framtiden

Innehållsförteckning

1	Affärsdrivande bolag	3
1.1	Nulägesbeskrivning relaterat till den verksamhet som bolaget bedriver	3
1.2	Omvärldsanalys relaterad till den verksamhet som bolaget bedriver och bolagets hantering av omvärldsförändringar	6
1.2.1	Analys av omvärldsfaktorer/förändrade förutsättningar på marknaden som har stor betydelse för bolaget.....	6
1.2.2	Effekter av omvärldsförändringar/förändrade förutsättningar	10
1.3	Bolagets förutsättningar att bedriva sin verksamhet relativt andra jämförbara aktörer på marknaden.....	12
1.4	Ekonomisk/finansiell analys	13
1.4.1	Ekonomisk/finansiell analys för jämförbara verksamheter	13
1.4.2	De egna verksamheternas förmåga att generera marknadsmässig avkastning utifrån nuvarande ägardirektiv och uppdrag.....	18
1.5	Flerårsöversikter - Förvaltnings AB Framtiden	24

1 Affärsdrivande bolag

1.1 Nulägesbeskrivning relaterat till den verksamhet som bolaget bedriver

I Göteborg finns omkring 307 000 bostäder, varav drygt 80 procent finns i flerbostadshus och resterande är småhus. Flerbostadsmarknaden består i stort sett av lika delar kommunägda hyresrätter, privatägda hyresrätter och bostadsrätter, men fördelningen varierar mellan stadsområdena. Andelen hyresrätter är störst i Nordost och det är också där som Framtidenkoncernen har störst andel.

Framtidenkoncernen är en av landets största fastighetsägare med drygt 76 000 bostäder och 507 000 kvm lokaler. Koncernen har 1 302 fastigheter.

Fastighetsbeståndet omfattar fastigheter från många tidsperioder. Närmare 40 procent är folkhemsfastigheter byggda från slutet av 1940-talet och ett drygt decennium framåt. Drygt 30 procent av koncernens fastigheter är från miljonprogrammet och byggdes 1965–1975. Med över 8 700 bostäder i landshövdingehus är Framtidenkoncernen Sveriges största trähusägare. Det genomsnittliga värdeåret är 1980 (1980).

Bostadsfastigheterna klassificeras efter geografisk indelning i marknadslägen, A-, B- och C-lägen, beroende på hur attraktivt respektive läge uppfattas vara, samt efter beståndets åldersfördelning. Av Framtidenkoncernens totala bostadsyta finns 35 procent i A-lägen, 41 procent i B-lägen och 24 procent i C-lägen. Av det totala marknadsvärdet finns 50 procent i A-lägen, 39 procent i B-lägen och 11 procent i C-lägen.

Av Framtidenkoncernens totalt 5 326 000 kvm utgörs 90 procent av bostäder och 10 procent av lokaler. Det beräknade hyresvärdet för 2024 uppgick till cirka 7,4 mdkr där bostäderna står för den absoluta merparten.

Hos Framtidenkoncernens bostadsförvaltande bolag bor omkring en fjärdedel av Göteborgs befolkning. Lokalerna är komplement till bostadsbeståndet och är i allmänhet lokaliserade i eller nära bostadsfastigheterna. Göteborgs Stad är den största hyresgästen genom dess förvaltningar som hyr större delen av kontorslokalerna. Framtidenkoncernen äger knappt 44 000 parkeringsplatser.

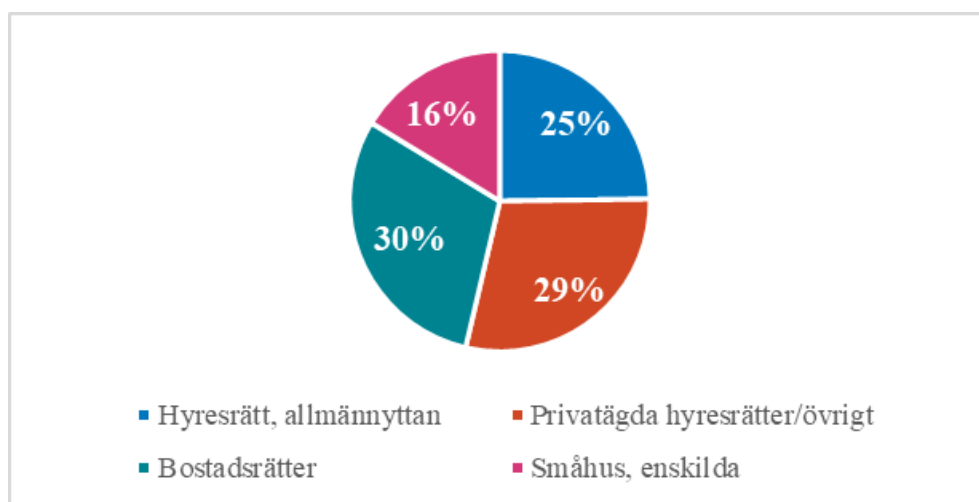


Diagram över marknadsandelar – hela bostadsmarknaden Göteborgs Stad (Källa: Göteborgsbladet 2024, Stadsledningskontoret, Göteborgs Stad, information per 2023-12-31)

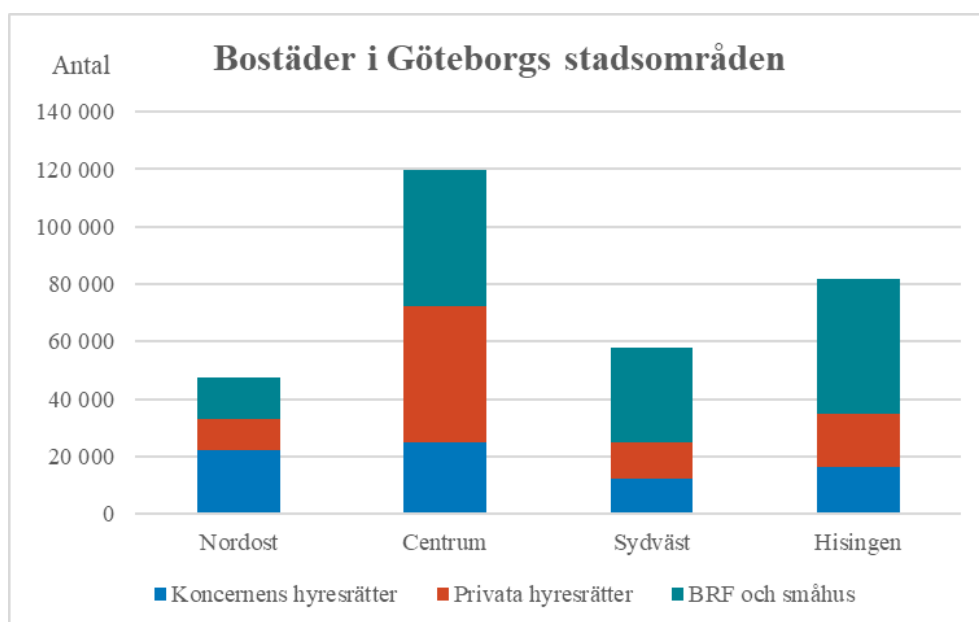


Diagram över bostäder i Göteborgs stadsområden som visar Framtidenkoncernens bostäder i förhållande till totalt antal bostäder i respektive stadsområde (Källa: Göteborgsbladet 2024, Stadsledningskontoret, Göteborgs Stad, information per 2023-12-31)

Göteborgs befolkning beräknas öka med cirka 6 500 under 2025 och därmed uppgå till knappt 618 000 invånare vid årsskifte 2025/2026. Efterfrågan på Framtidenkoncernens bostäder väntas med hänsyn till ny befolkningsprognos ändå vara fortsatt hög. Vid slutet av året 2024 var det cirka 293 000 personer med kötid på Boplats.

Vakansgraden inom Framtidenkoncernen är låg. Vid årets slut fanns 121 lägenheter vakanta, av det totala antalet lägenheter om 76 090. Det motsvarar en vakansgrad, uttryckt i procent av antal lägenheter, på 0,2 procent.

Framtidens uppdrag är att erbjuda prisvärda och kvalitativa bostäder åt olika typer av hyresgäster. Ett brett utbud av bostäder med stor valfrihet beträffande storlek, standard, prisbild och marknadsläge ska eftersträvas.

Exempel på andra aktörer inom flerbostadsmarknaden i Göteborg är Balder, Stena Fastigheter, Willhem samt Wallenstam. Framtidenkoncernens bolag har en god konkurrenssituation och marknadsposition främst genom ett brett utbud av bostäder i olika lägen och ett spann av olika hyresnivåer.

Framtiden Byggutveckling ansvarar för att initiera, utveckla och producera koncernens hyresrätter. Inom Byggutveckling arbetar ett flertal projektledare med alltifrån tidiga skeden, upphandling av entreprenadtjänster samt projektledning.

Egnahemsbolaget är en bostadsutvecklare med inriktning på ägda bostäder. Ägandeformen är bostadsrätt eller äganderätt. Bolaget verkar i samma bransch som exempelvis Riksbyggen, HSB, BoKlok och JM. Bolaget har positionerat sig inom ett segment där BoKlok är en aktör vars affärsidé mest liknar bolagets; att bygga prispressat.

Målet för Egnahemsbolaget är att bygga och sälja bostäder som så många som möjligt har råd att köpa, med fokus på områden som domineras av hyresrätter. Syftet är primärt att bidra till att stärka området socioekonomiskt. Genom att tillföra ägda bostäder behåller området resursstarka personer den dagen det är dags att köpa bostad.

Konkurrensen är svagare i Egnahemsbolagets fokusområden, Göteborgs miljonprogramsområden. Marknadspositionen är därför stark här.

I mellanstaden är konkurrensen större. Bolaget står sig dock väl i konkurrensen med privata aktörer. Egnahemsbolagets produkt är något enklare än de privata aktörernas, vilket gör att bolaget kan sätta lägre priser. Bolaget bygger inte i centrala delar av staden.

Kunderna kommer främst från närområdet. Målgruppen för bolaget är förstahandsköpare i miljonprogramsområde.

Egnahemsbolaget bygger även i socioekonomiskt starkare områden för att balansera och få en stabil ekonomi på portföljnivå. Här byggs samma produkt, då det alltid finns en målgrupp som efterfrågar något enklare och därmed bostäder till ett lägre pris än snittet.

Marknaden för bostadsrätter avstannade under 2023 och är fortsatt svag. Räntesänkningar samt normaliserad inflation har medfört något större intresse. Det som dock hindrar en återgång till normal marknad för nyproducerade bostäder är det stora utbud av bostäder som genererats under denna period av höga räntor och hög inflation. Utbudet är stort både på successionsmarknaden och nyproduktionsmarknaden. För Egnahemsbolaget har det inneburit en avstannad försäljning.

Egnahemsbolaget har 147 färdigställda lägenheter som inte är sålda som bostadsrätter. Av dessa har 49 hyrts ut på kortare kontrakt.

Kommunfullmäktige beslutade 2024-12-12 att ge Förvaltnings AB Framtiden i uppdrag att, i samverkan Göteborgs Egnahems AB, genomlys Göteborgs Egnahems AB:s situation, redovisa detta för kommunfullmäktige samt ge kommunfullmäktige möjlighet att besluta om strategisk inriktning för bolaget. Uppdraget har omhändertagits och Förvaltnings AB Framtiden avser att hemställa ett ärende till kommunfullmäktige under första halvåret 2025.

1.2 Omvärldsanalys relaterad till den verksamhet som bolaget bedriver och bolagets hantering av omvärldsförändringar

1.2.1 Analys av omvärldsfaktorer/förändrade förutsättningar på marknaden som har stor betydelse för bolaget

På kort sikt (< 5 år)

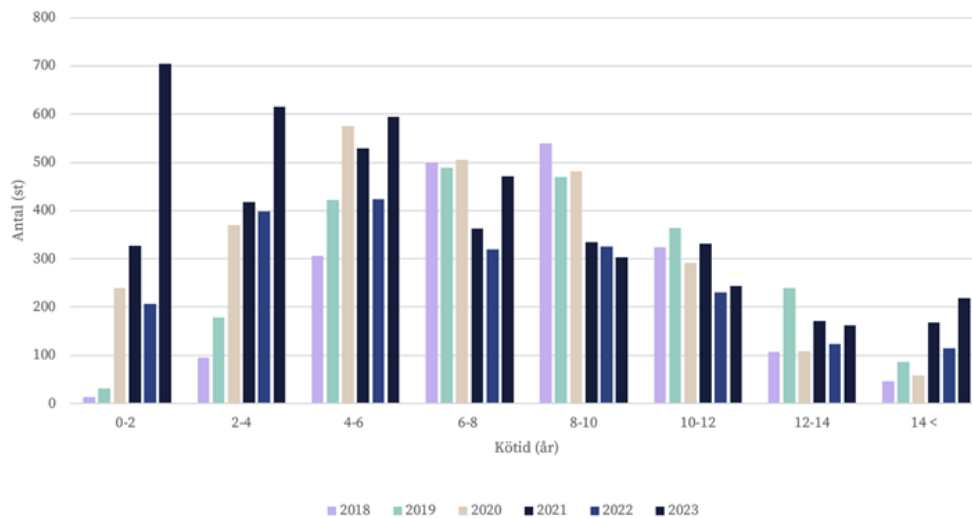
Hyresintäkter, kostnader för drift och underhåll, produktionskostnader för nyproduktion samt finansiella kostnader är några av de parametrar som ligger till grund för Framtidenkoncernens resultat och värdering av tillgångar. Förändras marknaden, kostnadsbilden eller regelverket kan det ge stora effekter på kort och lång sikt på både resultat och värden. Fastigheter är dock i grunden förutsägbara tillgångar med kontrakterade intäkter och räntenivåer som följer en viss räntebindningstid.

Enligt Sveriges Allmännyttas har antalet vakanta bostäder i medlemsföretagen ökat markant under 2024, från knappt 7 000 till drygt 9 500 på endast ett halvår. Vissa bostadsföretag har sedan 2017 sett vakansgraderna stiga med upp till 20 procentenheter. De höga vakansnivåerna skapar betydande ekonomiska utmaningar för både bostadsföretagen och deras ägare – kommunerna.

Sveriges Allmännyttas pekar på flera bakomliggande faktorer till högre vakanser. Hög nyproduktion i många regionstäder har möjliggjort en omflyttning där hyresgäster flyttat till nybyggda bostäder i mer attraktiva områden – vilket lämnat äldre bestånd, ofta renoverade och med hög hyra, tomma. Minskad köpkraft och förändrade flyttmönster har också påverkat efterfrågan på bostäder. Negativ befolkningstillväxt och svaga flyttnetton i mindre kommuner gör det svårt att fylla tomma bostäder, särskilt i mindre attraktiva områden.

På bostadsmarknaden ser man en tendens till ökade vakanser i nyproduktion. Data från Stockholms bostadsförmedling indikerar att den genomsnittliga väntetiden för nybyggda bostäder sjönk under 2023, och det blev också vanligare att nybyggnadsprojekt annonserades flera gånger innan de blev uthyrda, vilket pekar på en lägre efterfrågan i detta bestånd.

Antal förmedlade nybyggda lägenheter i Stockholm efter kötid 2018-2023

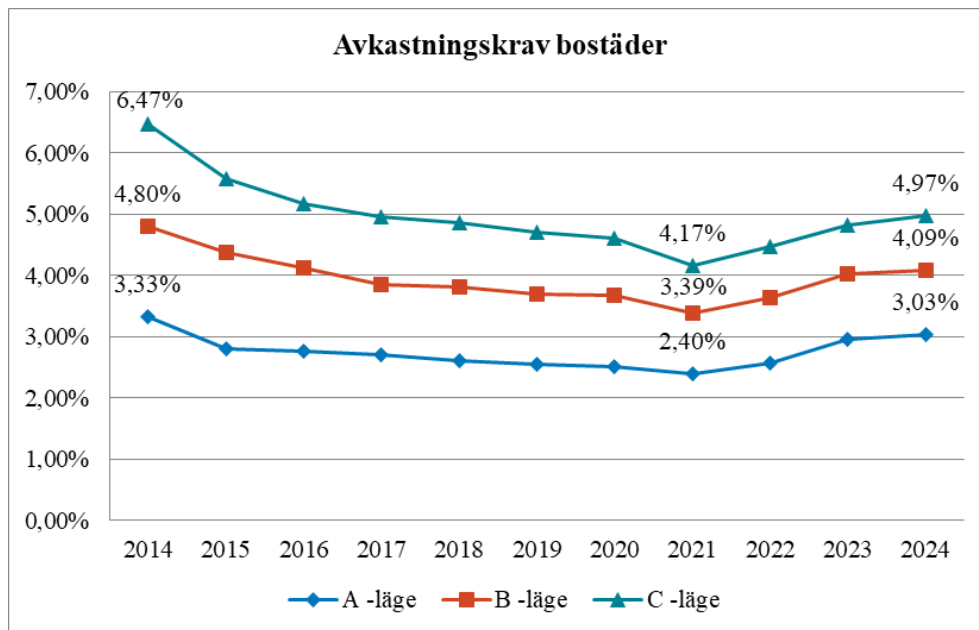


Källa: Newsec, Stockholms bostadsförmedling, Sveriges Allmännyttta

Efterfrågan på bostäder i Göteborg, som en storstadsregion med ett större arbetsmarknadsområde, är fortsatt hög och risken för vakanser och bedöms på kort sikt vara låg.

Förutsättningarna på fastighetsmarknaden från hösten 2022 och under 2023 kännetecknades av hög inflation, stigande räntor och en svag ekonomi. Detta ledde till en svag transaktionsmarknad där transaktionsvolymerna sjönk markant och volymen halverades under respektive år. Under den första delen av 2024 låg transaktionsvolymen kvar på en låg nivå, men i takt med positiva räntebesked och stabiliserad inflation, så har transaktionsmarknaden återhämtat sig jämfört med 2023. Bostadsmarknaden har hämtat sig efter två tuffa år och har en högre andel av transaktionerna, även om volymen fortsatt är låg. Detta innebär en fortsatt stor osäkerhet i marknadens avkastningskrav. Andra segment med en stor andel är kontor och logistik medan segmentet samhällsfastigheter har backat jämfört med tidigare år. Geografiskt står Stockholm fortsatt för över hälften av affärerna och Göteborgs andel uppgår till under 10%.

Avkastningskravet styrs av fastighetsmarknaden och är en funktion av att när räntan går ner, så går också avkastningskraven ner och värdet på tillgångarna ökar. Från hösten 2022 försämrades förutsättningarna på fastighetsmarknaden kraftigt till följd av skenande inflation, stigande energipriser och höjda räntor, vilket medförde lägre fastighetshetsvärden. Fastighetshetsvärdena har för koncernen ökat under 2024 främst till följd av fleråriga hyresavtal och investeringar. Värdeökningen motverkas av högre driftskostnader och att marknadens avkastningskrav för koncernens bostäder har ökat med i snitt 0,1 procentenheter sedan föregående år.



Marknadens avkastningskrav på Framtidenkoncernens bostäder 2014–2024

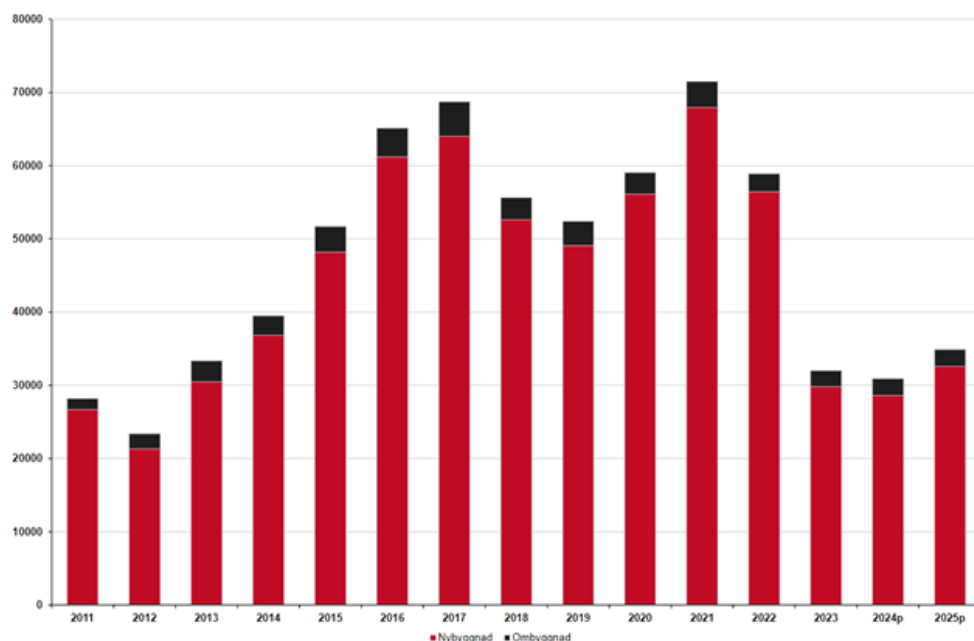
Med hänsyn till fastighetsmarknadens utveckling har koncernens avkastningskrav för bostäder justerats upp något i nästan alla värderingslägen. Vid årsskiftet 2024/2025 har avkastningskraven för bostäder höjts med mellan 0 och 0,30 procentenheter, jämfört med föregående årsskifte. Höjningarna var högst i läge B5-C3. I pågående nyproduktion så fick vi i slutet av året indikationer på mindre sänkningar i A- och B-läge.

På privatbostadsmarknaden har priserna ökat under året. Priserna på bostadsrätter och villor i Göteborg har ökat med 3,9 respektive 5,6 procent jämfört med motsvarande ökning på 4,2 respektive 0,5 procent 2023.

Egnahemsbolagets bedömning av marknadsläget är att bostadsmarknaden under 2025 kommer att börja återhämta sig. Bolåneräntan spås ligga på 3,2–3,7 % i december 2025 vilket i kombination med en allt större rörlighet på bostadsmarknaden kommer leda till att marknaden sakta återhämtar sig. Någon full effekt räknar vi inte med förrän 2026 och framåt, där marknaden bedöms öka med 3–4% årligen.

Energifrågan är fortsatt högaktuell och efterfrågan på energieffektiva bostäder och bostäder med egen produktion av el är stor. Efterfrågan på parkeringsplatser med möjlighet att ladda elbil fortsätter att öka och har i dag nästan blivit en standard.

Antalet påbörjade bostäder 2024 på fastighetsmarknaden ligger kvar på nivån för 2023 där antalet minskade kraftigt till följd av ökade byggkostnader, svag ekonomi, hushållens låga köpkraft, slopat investeringsstöd och regler om presumtionshyror. Se nedan diagram från Boverket.



Antalet påbörjade bostäder från 2011 till 2025. Källa: Boverket. Bild: Boverket

Antalet färdigställda bostäder låg kvar på en hög nivå under 2023, men under 2024 så har antalet färdigställda minskat markant och färdigställandet förväntas ligga kvar på en lägre nivå även under 2025. Det här är en konsekvens av att antalet påbörjade bostäder bromsat in de senaste åren.

På lång sikt (5-10 år)

Omvärldsfaktorer och förändrade förutsättningar på marknaden som beskrivs under stycket ovan, kan även påverka koncernen på lång sikt.

Framtidenkoncernens behov av mark för nyproduktion kommer fortsatt vara hög med stor efterfrågan på bostäder på grund av rådande bostadsbrist. En ökad byggtakt i högkostnadsmiljö som förutsätter högre hyror för att nå ekonomisk balans, kan leda till en ökad omsättning och vakansrisk i nyproduktionen.

Statistiska Centralbyrån (SCB) har reviderat befolkningsprognoser på lång sikt. Dessa tyder på en lägre befolkningsökning för Göteborg än tidigare antaget. Det kan få en påverkan för behov av bostäder i Göteborgs Stad över tid.

Utvecklings- och projektkostnader riskerar att öka på grund av kommande kostnader för klimatanpassningar. Framtidenkoncernen har gjort en genomlysning av vilka risker det befintliga fastighetsbeståndet utsätts för utifrån klimatförändringar och har identifierat fokusområden för fortsatt arbete med klimatanpassningar.

Även om vår ambition är att fortsatt förverkliga planerade byggnationer inom utsatt tid så finns det risk att projekt flyttas fram om marknadsförutsättningarna förändras kraftigt.

Fysiska klimatförändringar är ett påtagligt faktum och kan ge stor påverkan på lite längre sikt. Regelverk i form av CSRD och EU-taxonomi med krav kopplade till fysiska klimatrisker är under uppbyggnad och implementation. Risker för bland annat stigande havsnivåer, översvämningar, stormar och skyfall kan medföra ökade kostnader för försäkringspremier, högre kostnader för drift och underhåll samt lägre fastighetsvärden.

1.2.2 Effekter av omvärldsförändringar/förändrade förutsättningar

För att kunna hantera omvärldsförändringar och säkerställa en långsiktig finansiell uthållighet har koncernen beslutat om en finansiell strategi med relativt låg risknivå. De finansiella kraven innebär en belåningsgrad[1] på max 30% och en justerad soliditet[2] på lägst 50%.

Strategin upprätthålls genom årligt åsättande av kassaflödeskrav[3] för koncernens dotterbolag. Nivåerna är baserade på att koncernen är en långsiktig ägare av fastigheter där eventuella avyttringar inte är en del av strategin. Som långsiktig fastighetsägare beaktar koncernen att marknaden förändras och fokuserar på den finansiella handlingsfriheten och flexibiliteten. Detta för att kunna hantera förändrade förutsättningar i marknaden utan att riskera tvingas till åtgärder som inte ligger i ägarens intresse.

Aktiviteter inom den finansiella strategin som Framtidenkoncernen kontinuerligt fokuserar på för att nå en långsiktig ekonomisk hållbarhet är:

- Optimera koncernens intäkter
- Effektiviseringsåtgärder
- Produktivitetsinitiativ
- Besparingsaktiviteter
- Lägre nyproduktionskostnader

En balansering/prioritering sker också inom koncernen av nyproduktion, underhåll/investeringar i befintligt bestånd och extrasatsningar i utvecklingsområden.

Framtidenkoncernen är, i likhet med övriga fastighetsbolag, kapitalintensiv och utifrån den bedömda nyproduktionstakten de närmaste åren kommer koncernen att behöva finansiera nyproduktionen genom ökad skuldsättning. För att klara de beslutade långsiktiga finansiella kraven krävs det att finansiering sker både med eget kassaflöde och nyupplåning.

Självfinansieringsgraden följs upp månadsvis för att säkerställa att koncernen balanserar eget kassaflöde och nyupplåning. Definitionen som Framtidenkoncernen använder för självfinansieringsgrad är till hur stor del som operativt kassaflöde med tillägg för försäljningslikvider finansierar investeringar i nyproduktion, konverteringar och förvärv.

Framtidenkoncernen sammanställer halvårsvis en ekonomisk översikt genom en långsiktig underhålls- och investeringsprognos med olika scenarier. Scenarioanalysen visar det ekonomiska utrymmet för satsningar i drift, underhåll och nybyggnation. Syftet är främst att stärka den finansiella flexibiliteten och bedöma bolagens nivå på framtida underhåll och investeringar. Vidare är syftet att bedöma det långsiktiga kassaflödet och påverkan på nyckeltal och risknivå.

Den långsiktig underhålls- och investeringsprognosen är av stor betydelse för den strategiska planeringen. Den är grund till årligt kravsättande på det operativa kassaflödet[4] och för fördelning mellan år och bolag. Ett långsiktigt fokus skapar förutsättningar för finansiell styrning och omprioritering vid behov.

Framtidenkoncernen arbetar utifrån ett antal strategier som förväntas stärka koncernen finansiellt, exempelvis:

- Strategi för investeringar i nyproduktion med bland annat en begränsning av nedskrivningsvolym
- Strategi för lägre produktionskostnader
- Strategi för utvecklingsområden

En underhållsstrategi är under framtagande för att ytterligare säkerställa att ett koncerngemensamt systematiskt, långsiktigt underhållsarbete bedrivs där koncerngemensamma underhållsplaner är styrande för vilken typ av underhåll som ska prioriteras. Målet med underhållsstrategin är att underhålla och renovera affärsmässigt med ekonomi i balans så att våra fastigheter behåller värdet, våra hyresgäster har ett bra boende och våra områden utvecklas hållbart ur samtliga dimensioner.

Framtidenkoncernens finansiella ställning bedöms vara stark med hög justerad soliditet och låg belåningsgrad. Det medför god möjlighet för finansiering av nyproduktion.

Framtidenkoncernens resultatnivå påverkas negativt vid en ökad skuldsättning och det är därför av stor vikt att aktiviteter i enlighet med koncernens finansiella strategi vidtas för att stärka koncernens resultat och kassaflöde.

Egnahemsbolaget har utifrån konjunktur och minskad bostadsproduktion genomfört en anpassning av organisationen och dess effekt fick genomslag under 2024. Vid slutet av år 2024 uppgick antalet anställda till 23 personer, medan bolaget hade 36 anställda vid slutet av år 2023. Egnahemsbolaget genomför också en översyn av bolagets strategiska markinnehav.

Vår bedömning är att koncernen står väl rustad avseende organisation och kompetens för att möta de omvärldsförändringar som vi ser, men koncernen måste ständigt kalibrera organisationen för att vara så effektiv som möjlig.

[1]Räntebärande skulder i relation till förvaltningsfastigheternas totala marknadsvärde.

[2]Justerad soliditet speglar företagets långsiktiga stabilitet och beräknas genom eget kapital i förhållande till balansomslutningen baserad på förvaltningsfastigheternas totala marknadsvärde.

[3] Kassaflödet speglar företagets stabilitet, betalningsströmmar under ett räkenskapsår och dess potential till nyinvesteringar.

[4]Operativt kassaflöde motsvarar Kassaflöde efter underhåll & investering i befintligt bestånd och övriga investeringar.

1.3 Bolagets förutsättningar att bedriva sin verksamhet relativt andra jämförbara aktörer på marknaden

Framtidenkoncernen ska enligt Allbolagen[1] drivas enligt affärsmässiga principer, där bland annat avkastningen ska vara i enlighet med branschen i övrigt och att det inte sker några större avvikelser vad gäller hyrorna i form av underprissättning.

Hyror utgör koncernens huvudsakliga intäkter och utveckling av hyresnivån är därför av största vikt. Det bidrar till upprätthållande av en finansiell stabilitet som möjliggör att uppnå uppdraget att erbjuda prisvärda och kvalitativa bostäder åt olika typer av hyresgäster.

Koncernen har även utformat en riktlinje med syfte att renovera varsamt för att värdesäkra fastigheterna samt i cirka 50 procent av lägenheterna renovera med minimerad standardhöjning för att värna våra hyresgästers möjlighet att kunna bo kvar efter renovering.

Framtidenkoncernen antog år 2020 en strategi för utvecklingsområden, där anges att koncernen behöver ta ett stort socialt ansvar i de områden där vi verkar. För koncernen är det också av stor betydelse att marknadsvärdet upprätthålls. För att bibehålla och öka fastigheternas marknadsvärden krävs investeringar i det befintliga beståndet samt att nya bostäder tillförs genom nyproduktion. Att motverka social oro och upplevd otrygghet genom riktade satsningar i olika områden samt att en ökad attraktivitet i ett bostadsområde ger större möjligheter till ökade hyresintäkter och därmed ökade marknadsvärden.

Framtidenkoncernen har, i egenskap av långsiktig ägare, byggt upp en bred fastighetsportfölj som tillsammans med god utveckling på fastighetsmarknaden under flera år givit förutsättningar för en stark finansiell ställning.

Framtidenkoncernen har ett uppdrag att kraftigt öka nyproduktionen inom staden, då det råder brist på bostäder. Detta ökar samtidigt koncernens kapitalbehov och ränteutgifter. Koncernens ställning som allmännyttigt bolag i Göteborg med lägre hyresintäkter påverkar dock lönsamheten negativt, vilket skapar en press på resultatet om ränteutgifterna ökar i för stor utsträckning.

[1] Den 1 januari 2011 trädde en ny lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag i kraft. Avsikten var att förtydliga definitionen av bolagen, men lagen innebar också att de allmännyttiga bostadsföretagen ska drivas enligt affärsmässiga principer och med normala avkastningskrav.

1.4 Ekonomisk/finansiell analys

1.4.1 Ekonomisk/finansiell analys för jämförbara verksamheter

Direktavkastning

Direktavkastning är ett väletablerat mått på avkastning i fastighetsbranschen, vilket definieras som driftöverskott, dividerat med fastigheternas värde, antingen det bokförda värdet eller marknadsvärdet. Direktavkastning kompletterat med värdeförändring ger totalavkastning.

Enligt Sveriges Allmännyttan har direktavkastningen inom allmännyttan uppvisat en svagt fallande trend de senaste åren, från 2014 till 2022, vilken bröts under 2023. Nedgången i direktavkastning tidigare år var en konsekvens av att marknadsvärdet ökade. Under 2023 konstateras en negativ värdeförändring, vilket är en av orsakerna till en ökning i direktavkastningen under 2024, eftersom beräkningen görs med fastigheternas värde vid ingången av året.

Direktavkastning, driftöverskott exklusive underhållskostnader

Direktavkastningen för Framtidenkoncernens bostadsfastigheter uppgår till 2,9% för 2024. Om de extra satsningar som genomförs i utvecklingsområdena exkluderas från beräkning uppgår direktavkastningen till 3,1%. Beräkningen är baserad på driftöverskott, exklusive underhållskostnader, i relation till fastigheternas marknadsvärde per 2023-12-31. Utvecklingen av marknadsvärdet under 2023 var negativ och lägre marknadsvärden påverkar direktavkastningen positivt.

Nedan återges respektive bostadsförvaltande bolags direktavkastning för åren 2021 till 2024. Årets ökning är en kombination av högre driftöverskott och lägre marknadsvärden per 2023-12-31.

Direktavkastning	2024	2023	2022	2021
Poseidon	2,9%	2,5%	2,5%	2,7%
Bostadsbolaget	2,9%	2,5%	2,5%	2,8%
Familjebostäder	3,0%	2,7%	2,4%	2,9%
Gårdstensbostäder	3,8%	3,7%	3,6%	4,1%
Bostadsförvaltande bolag	2,9%	2,6%	2,5%	2,8%

Direktavkastning, driftöverskott inklusive underhållskostnader

Direktavkastningen beräknad enligt MSCI[1], för år 2023, visar att koncernens fyra bostadsförvaltande bolag i genomsnitt är på en nivå om 1,9%. Det är en lägre nivå än både kommun- och privatägda fastighetsbolag inom MSCI's referensportfölj (se graf nedan). Enligt MSCI's definition av direktavkastning inkluderas underhållskostnader i driftöverskottet.

Inom Framtidenkoncernen beräknas direktavkastning i första hand exklusive underhållskostnader bland annat med anledning av de olikheter som förekommer mellan fastighetsbolag gällande redovisning av underhållskostnader och av investering i befintligt bestånd. En generell iakttagelse är att privatägda fastighetsbolag redovisar en större andel som investering i befintligt bestånd och därmed också ett lägre underhåll. Följden blir därmed högre driftöverskott och högre redovisad direktavkastning.

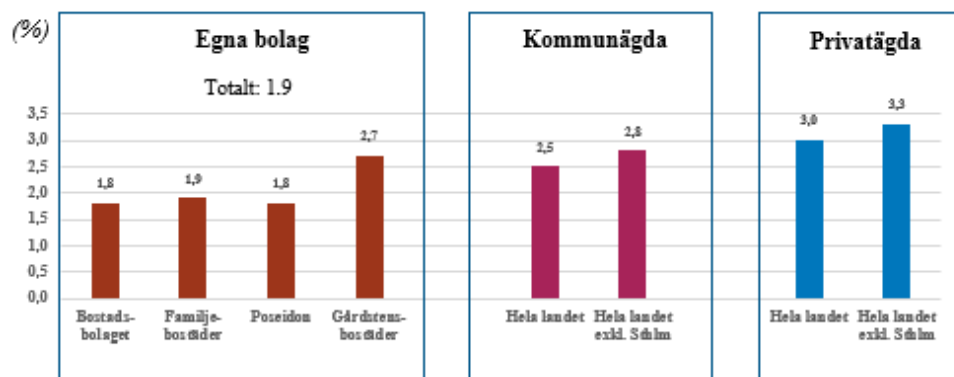


Diagram över direktavkastning avseende år 2023, enligt MSCI. I diagrammet används värden för 2023, då uppdaterade värden för 2024 erhålls först under 2025. Från och med 2023 visas kommunägda värden exklusive Framtidenkoncernen, vilket utgör en skillnad från föregående år.

Kassaflödesmässig överskottsgrad

Kassaflödesmässig överskottsgrad visar hur stor del av intäkten som är kvar efter drifts- och underhållskostnader samt investering i befintligt bestånd.

Beräkning av kassaflödesmässig överskottsgrad avseende de fyra bostadsförvaltande bolagen visar på ett genomsnitt på 22% för år 2023, enligt MSCI. Detta är en lägre nivå än kommunägda fastighetsbolag och för privatägda fastighetsbolag i hela landet, både inklusive och exklusive Stockholm, inom MSCI's referensportfölj (se graf nedan).

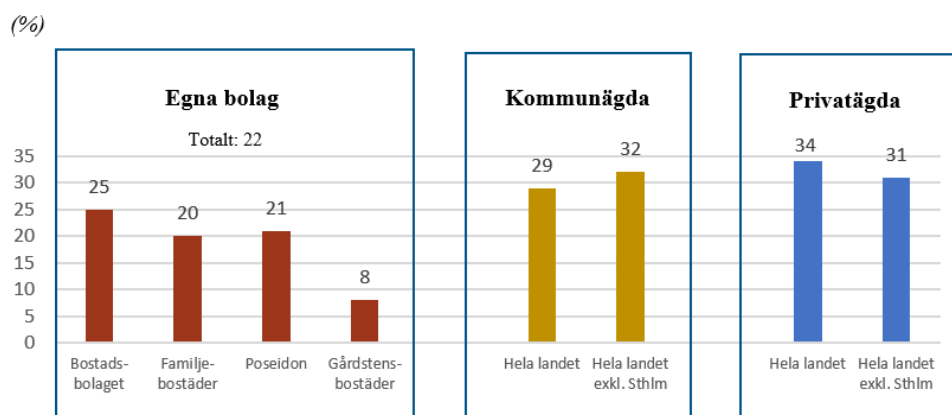


Diagram över kassaflödesmässig överskottsgrad avseende år 2023, enligt MSCI. I diagrammet används värden för 2023, då uppdaterade värden för 2024 erhålls först under 2025.

Framtidenkoncernens intäkter är i genomsnitt 73 kr per kvm lägre jämfört med de kommunägda bolagen inom hela Sverige exklusive Stockholm och 126 kr per kvm lägre än för hela landet. Se vidare under avsnittet *Intäkter*.

Driftskostnaderna i Framtidenkoncernen är i genomsnitt 26 kr per kvm högre jämfört med de kommunägda bolagen inom hela Sverige exklusive Stockholm och 105 kr per kvm högre än för hela landet, se vidare under avsnittet *Driftskostnader*.

Marknadsvärde

Koncernen tillämpar redovisning enligt IFRS[1], vilket innebär att förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde. Värdeförändringar påverkar därmed resultaträkningen, vilket kan medföra väsentliga resultatvariationer.

Värdet på fastigheterna är främst beroende av marknadens avkastningskrav och kalkylräntor samt det förväntade driftsöverskottet. En till synes liten korrigering av avkastningskraven kan få stora effekter på värdet.

Vid årsskiftet hade koncernens fastigheter ett verkligt värde enligt IFRS på 128 758 mnkr (117 669) inklusive kommersiella fastigheter, marknadsvärdet av pågående nyproduktion och värdet av ombyggnadstillägg. Det totala värdet överstiger summan av bokfört värde, enligt K3-regelverket, på fastigheterna och ombyggnadstillägg med 87 188 mnkr (78 433). Av det totala marknadsvärdet på 128 758 mnkr avser 124 467 mnkr de bostadsförvaltande bolagen.

Vid värderingen per 2024-12-31 av koncernens fastigheter uppgick Göteborgs-marknadens avkastningskrav för bostäder till största delen i ett spann mellan 2,45–5,10% för bostäder. Koncernens avkastningskrav för 2024 års värdering hamnar inom det spannet.

Vid årets värdering har koncernens fastigheter i genomsnitt ökat i värde med 9,4 procent. Värdeökningen beror främst på ökade kassaflöden till följd av fleråriga hyresavtal och investeringar i fastigheterna. Den positiva förändringen motverkas till viss del av högre driftskostnader och att marknadens avkastningskrav för koncernens bostäder har ökat något.

Fastighetsägare (mnkr)	Marknadsvärde 2024-12-31	Marknadsvärde 2023-12-31
Poseidon	50 512	46 476
Bostadsbolaget	38 545	35 727
Familjebostäder	32 869	30 171
Gårdstensbostäder	2 424	2 478
Totalt	124 350	114 852

Intäkter

Koncernen hade under åren 2021–2023 en låg till måttlig hyresutveckling genom de årliga hyresförhandlingarna. De ökade hyresintäkterna från hyresförhandlingarna kompenserade därmed inte till fullo de stigande driftskostnaderna relaterat till högre index och de högre räntekostnaderna, vilket fick ett negativt genomslag på koncernens resultat.

Årets hyresförhandling mellan Framtidenkoncernen och Hyresgästföreningen i Västra Sverige gav ett utslag om en tvåårig lösning och därefter fortsatte samtalen lokalt. Det resulterade i överenskommelse på att två bolag tecknade ett tvåårigt avtal och två tecknade ett treårigt avtal. Fleråriga avtal bidrar till förutsägbarhet och stabilitet både ur ett koncernperspektiv och ett hyresgästperspektiv.

De fleråriga hyresavtalen ger inte full täckning för de senaste årens höga kostnadsutveckling, men bidrar till en mer balanserad kompensation.

Vid en jämförande analys av intäkter, enligt MSCI avseende år 2023, för de fyra bostadsförvaltande bolagen i koncernen och andra kommunägda bostadsbolag, så är intäkterna i genomsnitt 73 kr (34) lägre per kvm inom koncernen jämfört med de kommunägda bolagen inom hela Sverige exklusive Stockholm och 126 kr per kvm (71) lägre än för hela landet (se grafer nedan).

(kr per kvm)

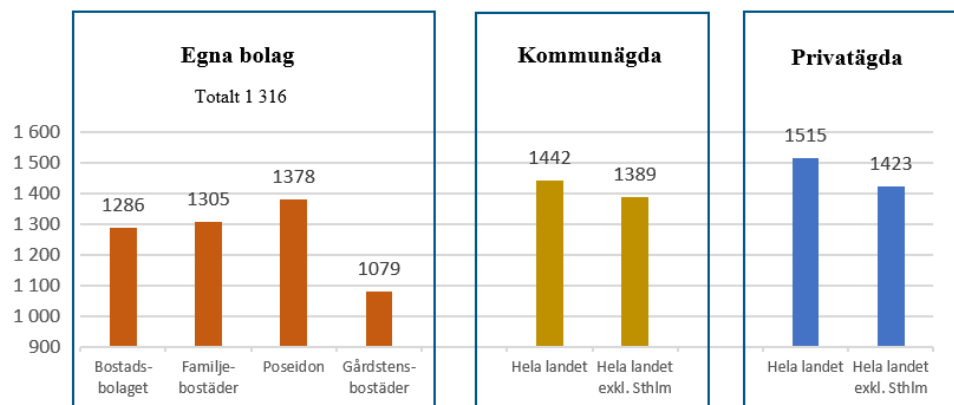


Diagram över intäkter avseende år 2023, enligt MSCI. I diagrammet används värden för 2023, då uppdaterade värden för 2024 erhålls först under 2025.

En simuleringsberäkning av att öka Framtidenkoncernens intäkter per kvm med i genomsnitt 73 kr inom hela koncernen, dvs. till en nivå motsvarande hela Sverige exklusive Stockholm, skulle medföra att resultat och kassaflöde ökar med cirka 370 mnkr. Direktavkastningen för koncernen, exklusive underhållskostnader, år 2024 skulle därmed öka med 0,4%-enheter till 3,3% och om extrasatsningar i utvecklingsområdena dessutom exkluderas ökar direktavkastningen till 3,4%.

Driftskostnader

En jämförelse mellan koncernens fyra bostadsförvaltande och övriga kommunägda bostadsbolag samt privatägda, enligt MSCI för året 2023, visar att koncernens driftskostnader ligger på en högre nivå än jämförande bolag. Detta beror till stor del på de extra satsningar som Framtidenkoncernen gör i utvecklingsområdena som beräknas till 45 kr per kvm.

Vid jämförelse av driftskostnader enligt MSCI, justerat för extrasatsningar i utvecklingsområden med cirka 45 kr per kvm, är koncernens driftskostnader i paritet med de kommunägda bolagen.

(kr per kvm)

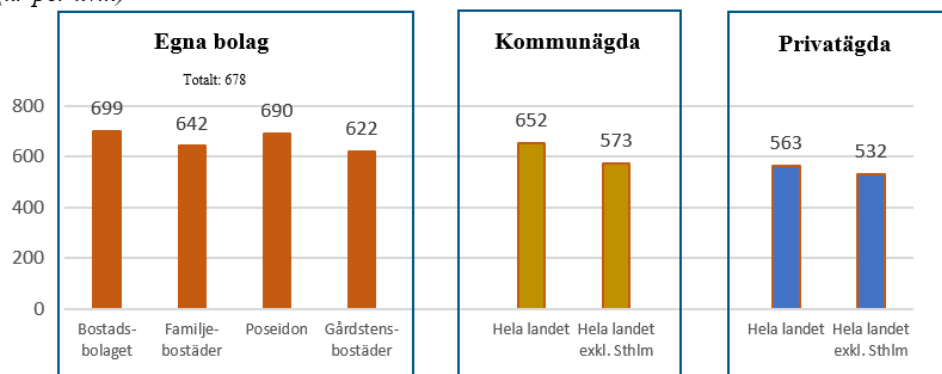


Diagram över driftskostnader avseende år 2023, enligt MSCI. I diagrammet används värden för 2023, då uppdaterade värden för 2024 erhålls först under 2025.

Driftskostnader inom Sveriges Allmännyttas[1] visar på driftskostnader per kvm enligt nedan. I tabellen redovisas värden för 2023, då uppdaterade värden för 2024 publiceras först under 2025:

Driftskostnader inom Sveriges Allmännyttas, kr/kvm	2023	2022	2021
Stor-Stockholm	678	650	610
Stor-Göteborg	664	602	555
Stor-Malmö	658	609	566
Koncernens beräkningar, kr/kvm	2023	2022	2021
Framtidenkoncernen, exkl. extrasatsningar	621	576	543
Framtidenkoncernen totalt	666	621	576

Framtidenkoncernens beräkningar av totala driftskostnader för 2023, exklusive extrasatsningar i utvecklingsområden, uppgår till 621 kr/kvm. I förhållande till bolagen i Sveriges Allmännyttas ligger koncernen driftskostnader på en konkurrensmässig nivå.

Beräkningar av driftskostnader skiljer mellan MSCI och koncernens beräkningar, bland annat med anledning av att MSCI beräknar på ett identiskt bestånd och koncernen beräknar på ett aktuellt bestånd, inklusive projektfastigheter.

Soliditetsnivå och belåningsgrad

Soliditet och belåningsgrad är vanliga finansiella nyckeltal för att beskriva ett bolags finansiella ställning och dess risknivå. Nedan följer uppställning över soliditet och belåningsgrad dels för ett antal allmännyttiga bolag, dels för ett antal privata (information från respektive bolags årsredovisning).

	Soliditet	Justerad soliditet	Belåning sgrad	År
Allmännyttan				
Familjebostäder, Sthlm	52%	67%	20%	2023
Svenska Bostäder	20%	68%	19%	2023
Uppsalahem	43%	76%	22%	2023
Framtiden	31%	63%	21%	2023
Framtiden	31%	63%	20%	2024
Privata				
Wallenstam	-	46%	46%	2023
Balder	-	50%	38%	2023
Hufvudstaden	-	59%	21%	2023
Rikshem	-	41%	52%	2023
Willhem	-	37%	53%	2023

Privata aktörer på fastighetsmarknaden kan tillåta sig att ha lägre soliditetsnivå och därmed högre risk än Framtidenkoncernen med avseende på skillnader i affärsmodell. Koncernens affärsmodell är att bygga, äga och långsiktigt förvalta. Medan privata aktörer dessutom arbetar aktivt med balansräkningen genom förvärv och avyttring och kan därmed kortsiktigt öka respektive sänka risknivån. Genom att öka kassaflödet vid avyttring av fastigheter kan riskexponeringen minskas genom att belåningsgraden sjunker. Avyttring är inte något som ryms inom Framtidenkoncernens finansiella strategi.

[1] Sveriges Allmännytta är bransch- och intresseorganisation för allmännyttiga bostadsföretag.

[1] Koncernen tillämpar redovisning enligt IFRS (International Financial Reporting Standards), vilket innebär att förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde. Detta rapporteras i koncernens årsredovisning. Koncernen redovisar också enligt K3 för intern rapportering. Denna redovisning är grunden för styrning av koncernens bolag.

[1] MSCI är en global leverantör av fastighetsindex

1.4.2 De egna verksamheternas förmåga att generera marknadsmässig avkastning utifrån nuvarande ägardirektiv och uppdrag.

Koncernens mål att producera ett stort antal nya bostäder årligen kommer fortsatt att leda till ökad skuldsättning och därmed ökade finansieringskostnader. För ett fastighetsbolag är ränterisken och finansieringskostnaden betydande.

Framtidenkoncernen har en lägre finansiell risk än många andra fastighetsbolag genom att koncernen har hög justerad soliditet och låg belåningsgrad. Koncernen har också ett högt kreditbetyg, vilket årligen utvärderas av S&P Global Ratings.

S&P Global Ratings bekräftade under 2024 det tidigare kreditbetyget ”AA-/A-1+” (långt respektive kort kreditbetyg), med en ”negativ” utblick. Den negativa utblicken speglar risken att koncernens finansiella mätetal fortsatt är känsliga för förändringar som strukturellt kan försvaga resultatmarginal och ekonomiska ställning. Det oförändrade kreditbetyget från S&P Global Ratings var i linje med koncernens förväntan med avseende på branschen i allmänhet.

Framtidenkoncernen har fortsatt stort fokus på kassaflödet. Arbetet har de senaste åren inneburit att koncernen har frigjort kapital och skapat ett stabilt kassaflöde för att möta framtida utmaningar i enlighet med koncernens finansiella strategi.

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd ska inom koncernen ske till 100% genom självfinansiering och ambitionen är att 30% av nyproduktionsinvesteringen över tid ska finansieras via eget kassaflöde.

Koncernens låneskuld per 2024-12-31 uppgår till 26,0 mdkr, vilket innebär justerad soliditet på 63% och belåningsgrad på 20%. Skuldprognosen per 2025-12-31 beräknas till 27,8 mdkr.

Prognosticerade investeringar och underhåll i koncernen leder till ett ökat lånebehov över perioden 2025–2035 om cirka 22 mdkr, vilket innebär en total beräknad lånevolym vid periodens utgång på cirka 48 mdkr. Den långsiktiga prognosen indikerar en justerad soliditet på 58% år 2035 samt en belåningsgrad på 28% under konstanta marknadsförhållanden. Förändras tillgångarnas marknadsvärde, så påverkas belåningsgrad och justerad soliditet.

Den långsiktiga prognosen är baserad på en räntesats år 2025 på 2,63%, åren 2026–2029 på 2,91% och för åren 2030–2035 på 3,01%.

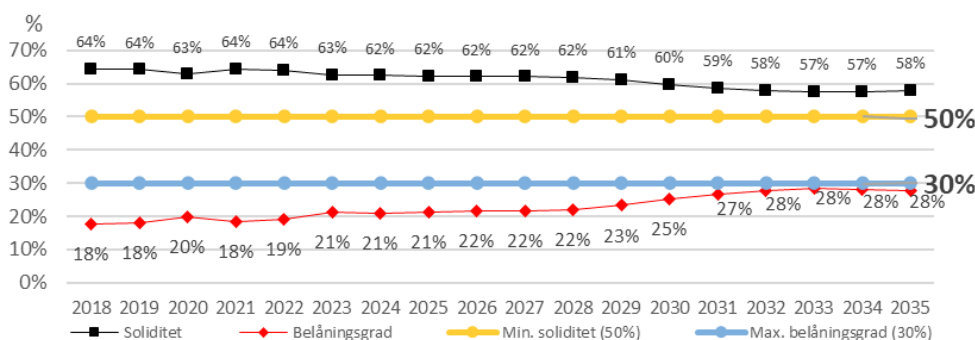


Diagram över soliditet (justerad) och belåningsgrad (2018–2035)

Långsiktig finansiell uthållighet med en hög justerad soliditet över 50% och en låg belåningsgrad om max 30% ger handlingsutrymme, flexibilitet och lägre risk ifall marknadens avkastningskrav och räntenivåer förändras över tid. Med tanke på koncernens uppdrag som leder till en hög investeringstakt måste koncernen ha en beredskap för negativa ränteförändringar. Koncernens verksamhet är kapitalintensiv och därmed känslig för förändringar av såväl räntenivåer som avkastningskrav på marknaden. Ökade räntenivåer och stigande avkastningskrav medför både ökade räntekostnader och lägre marknadsvärden, vilket påverkar soliditeten negativt.

Det operativa kassaflödet kommer, enligt den långsiktiga prognosen i nedanstående diagram, att vara på en konstant nivå de närmaste åren för att därefter stiga främst beroende tillkommande nyproduktion. Det operativa kassaflödet över hela prognosperioden är bland annat påverkat av fortsatt höga räntekostnader och de satsningar som bedrivs i utvecklingsområdena.

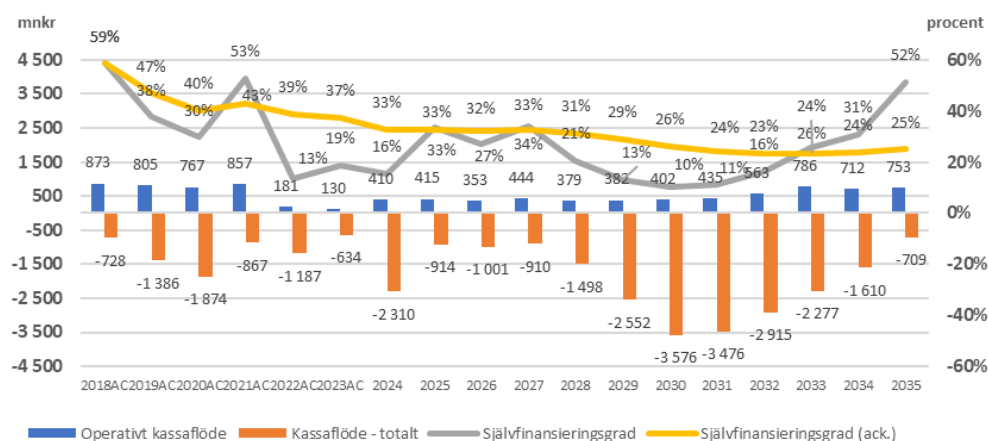


Diagram över kassaflöden och självfinansieringsgrad (2018–2035)

Diagrammet ovan visar det operativa kassaflödet där 2025 beräknas till 415 mnmkr. Prognosen för år 2035 uppgår till 753 mnmkr. En ackumulerad självfinansieringsgrad per 2035-12-31, från 2018, prognosticeras till 25%, att jämföra med målet på 30%. Självfinansieringsgraden är ett måttetal för att styra verksamheten i enlighet med den finansiella strategin med mål gällande justerad soliditet och belåningsgrad.

Risikanalys kopplad till långsiktiga prognosen

Den största risken i koncernens långsiktiga prognos är ränterisken och dess påverkan på räntekostnaderna, dels med anledning av eventuellt fortsatt höga räntenivåer, dels på grund av en ökad lånevolym.

En högre räntenivå med +1%-enhet från och med år 2026 beräknas påverka de totala räntekostnaderna med ca. 4,5 mdkr över perioden, vilket påverkar resultatet efter finansnetto och kassaflödet med motsvarande. Det sänker också den justerade soliditeten med 2,6%-enheter samt höjer belåningsgraden med 2,6%-enheter per utgången av år 2035.

Ökade räntenivåer påverkar också efterhand avkastningskraven på fastigheterna, vilket är en avgörande faktor vid beräkning av marknadsvärdet.

En förändring dessutom av avkastningskravet år 2026 med +1%-enhet så påverkas värdet på fastigheterna det året negativt med 28,5 mdkr (-21%), vilket ytterligare sänker den justerade soliditeten med 4,7%-enheter och höjer belåningsgraden med ytterligare 6,0%-enheter per utgången av år 2035.

Risikanalys kopplad till lånevolym och avkastningskrav

Diagram nedan över räntekostnad visar att en ökad lånevolym med 25 mdkr ökar den årliga räntekostnaden med cirka 625 mnmkr vid en räntenivå på 2,5% och upp till cirka 875 mnmkr vid en räntenivå på 3,5%.

En förändring på avkastningskravet med +1%-enhet ger ett förändrat marknadsvärde med cirka -21%.

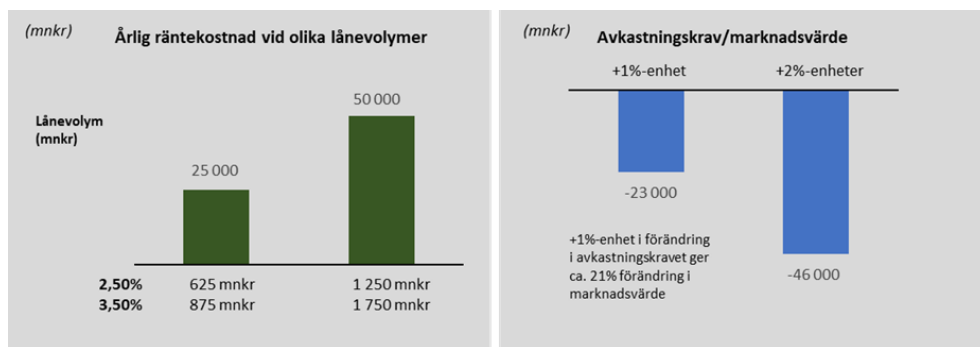


Diagram över räntekostnad vid olika räntesatser och lånevolym samt påverkan på fastighetsvärdet med anledning av förändring på avkastningskravet.

Känslighetsanalys per 2024-12-31:

Förändring av marknadsvärde förvaltningsfastigheter	-25%	-10%	+/-0	10%	25%
Värde, mnkr	96 569	115 882	128 758	141 634	160 948
Belåningsgrad, %	27%	22%	20%	18%	16%
Soliditet, %	58%	61%	63%	64%	66%

Diagrammet nedan visar utvecklingen av marknadsvärden, belåningsgrad samt soliditet (justerad) enligt den långsiktiga prognosen med grundantaganden.

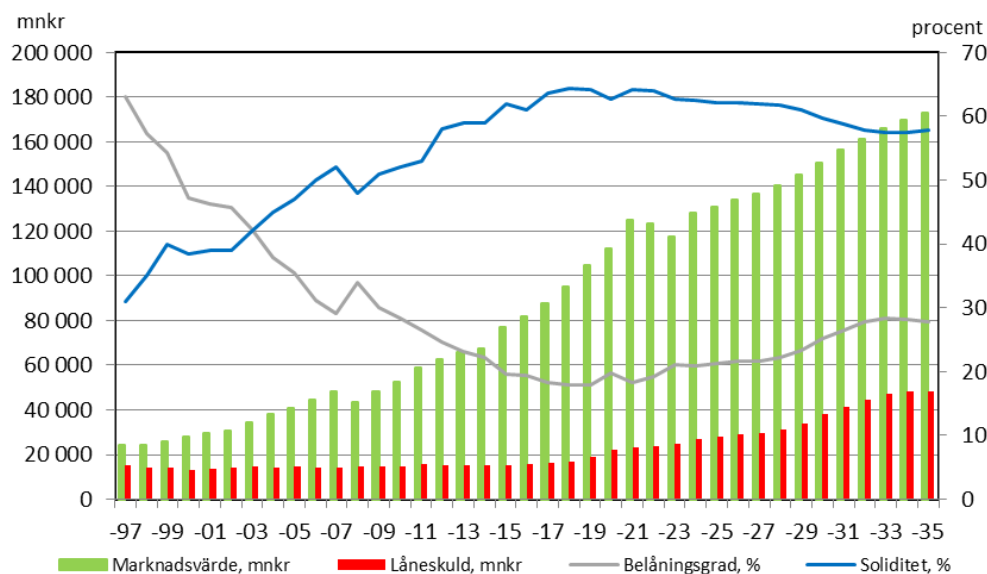


Diagram över prognos med marknadsvärde, låneskuld, belåningsgrad samt soliditet (justerad) i enlighet med grundantaganden, 1997–2035.

”Bad-case” scenario

Diagrammet nedan visar påverkan på marknadsvärden, belåningsgrad samt justerad soliditet vid scenario, i enlighet med riskanalys, med en höjning av räntenivå med 1%-enhet från år 2026 samt en justering av avkastningskrav med 1%-enhet från 2026. Justeringar utöver antaganden i den långsiktiga prognosen avses.

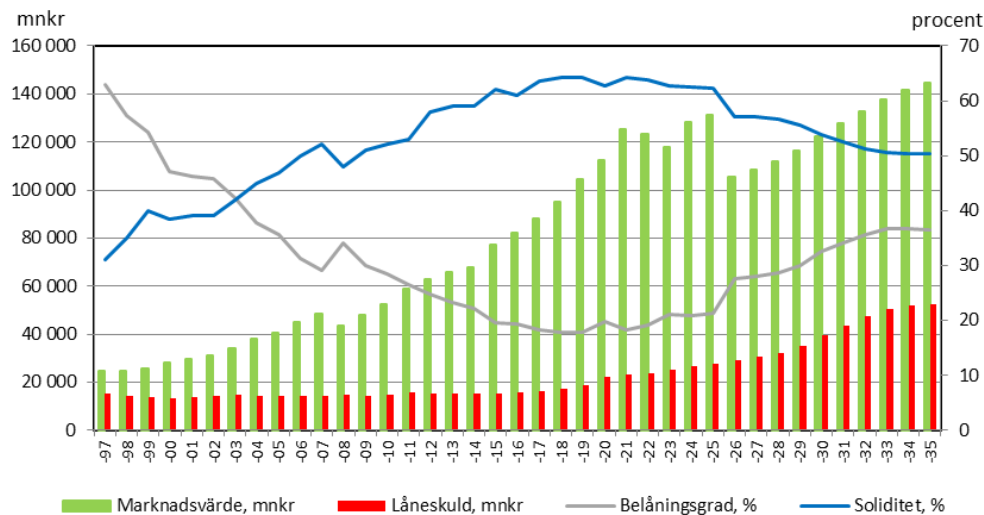


Diagram över scenario med marknadsvärde, låneskuld, belåningsgrad samt soliditet (justerad) efter ökning av räntenivån samt ökning av avkastningskrav.

Prioriteringar för långsiktig finansiell uthållighet

Koncernen gör prioriteringar för att skapa balans mellan nyproduktion, underhåll och investeringar i befintligt bestånd samt satsningar i utvecklingsområden. Prioriteringarna leder till att koncernen kan möta finansiella utmaningar och nå en långsiktig finansiell uthållighet.

När det gäller underhåll och investering i befintligt bestånd följer koncernens förvaltningsbolag en prioritering som innebär att i första hand prioritera åtgärder utifrån:

- Fara för liv
- Lagkrav
- Strategi för utvecklingsområden

Färdigställande av nya bostäder är högt prioriterat utifrån behov av fler bostäder, områdesutveckling och koncernens finansiella tillväxt. *Göteborgs utvidgade innerstad och Värdeskapande stadsutveckling* är grunden för vår nyproduktion. Vi arbetar aktivt med att nå låga produktionskostnader och låga hyresnivåer för att bygga affärsmässiga projekt som är attraktiva för göteborgarna.

Våra nyproduktionsprojekt bedöms utifrån följande parametrar:

- Volymmål
- Områdesutveckling
- En blandad stad
- Utvecklingsområden
- Gestaltning och kvalitet
- Hyresnivå
- Produktionskostnad
- Lönsamhet

Möjligheten till nyproduktion påverkas också i hög grad av:

- Tillgång till byggrätter
- Framdrift av program och detaljplaner
- Koncernens finansiella utrymme

Kommunfullmäktiges mål är att Framtidenkoncernen ska färdigställa 2 300 bostäder per år från år 2025. För åren 2025–2028 bedömer bolaget att det inte är möjligt att nå målet och för åren därefter mycket svårt. För att öka förutsättningarna för en högre produktion behöver bolaget arbeta aktivt med att erhålla fler lagakraftvunna planer och med att förvärva byggrätter över hela staden. Det svaga konjunkturläget och förändrade befolkningsprognoser för staden bedöms påverka förutsättningarna för nyproduktion under flera år framåt.

Koncernen har finansiell beredskap för en produktion om cirka 1 000 bostäder per år, varav majoriteten är hyresrätter. Blir produktionen högre behöver nya finansiella beslut fattas och blir produktionen lägre kan utrymmet för underhåll och renovering utökas. Under kommande år är koncernens främsta prioritet att ta hand om befintliga bostäder och lokaler.

Sammanfattning

Koncernens finansiella ställning bedöms vara stark, bland annat med avseende på vår höga justerade soliditet och låga belåningsgrad. Koncernen har en utmaning att stärka det ekonomiska resultatet och det operativa kassaflödet, för en ökad flexibilitet inför de förväntningar som finns gällande nyproduktion, underhåll av befintligt bestånd och satsningar. De försämrade ekonomiska förutsättningarna på marknaden har utmanat koncernens möjligheter att till fullo uppnå ägarens mål och övriga förväntningar.

De åtgärder som Egnahemsbolaget vidtog under 2023 med anledning av den försämrade ekonomiska situationen och den avstannade bostadsrättsmarknaden har fått genomslag under 2024. Då marknaden för bostadsrättsmarknaden är fortsatt svag kommer koncernen fortsätta att noggrant följa marknadsförutsättningarna för produktion av bostadsrätter och egnahem.

I Framtidenkoncernens affärsplan 2025 är det fortsatt fokus på att följa upp verksamheten utifrån mätetal. Mätetal som anges i affärsplanen är exempelvis operativt kassaflöde, självfinansieringsgrad, kassaflödesmässig överskottsgrad, driftsöverskottsmarginal och avkastning på sysselsatt kapital.

1.5 Flerårsöversikter - Förvaltnings AB Framtiden

Resultaträkning

Resultaträkning i mnkr	2025	2026	2027	2028
Rörelseintäkter	7 755	7 846	7 924	7 979
Rörelseresultat före avskrivningar och nedskrivningar	2 620	2 905	3 062	3 041
Rörelseresultat efter avskrivningar och nedskrivningar	1 305	1 470	1 639	1 575
Finansnetto	-668	-780	-809	-842
Resultat efter finans	637	690	830	733

Balansräkning

Balansräkning i mnkr	2025	2026	2027	2028
Anläggningstillgångar	44 004	45 579	47 183	49 259
- nyinvesteringar	1 356	1 354	1 353	1 877
- reinvesteringar	1 453	1 656	1 673	1 666
Omsättningstillgångar	1 229	1 312	1 326	1 335
Summa totala tillgångar	45 232	46 892	48 509	50 595
Eget kapital	13 905	14 457	15 125	15 714
Långfristiga skulder	29 636	30 641	31 555	33 052
Kortfristiga skulder	1 691	1 793	1 829	1 829
Summa skulder och eget kapital	45 233	46 892	48 509	50 595

Nyckeltal

Nyckeltal (%)	2025	2026	2027	2028
Soliditet (synlig)	31 %	31 %	31 %	31 %
Soliditet (justerad)	62 %	62 %	62 %	62 %
Direktavkastning	2,9 %	2,9 %	2,9 %	2,9 %
Räntabilitet totalt kapital	2,9 %	3,1 %	3,4 %	3,1 %
Självfinansieringsgrad	33 %	27 %	34 %	21 %
Belåningsgrad	21 %	22 %	22 %	22 %
EBITDA-marginal	34 %	37 %	39 %	38 %
Rörelsemarginal (EBIT-marginal)	17 %	19 %	21 %	20 %

Kommentarer/antaganden

Notera att i långfristiga skulder ingår avsättningar, främst uppskjuten skatt.