

Tjänsteutlåtande, beslut
Styrelsehandling nr 10
Utfärdat 2025-05-14
Diarienummer: 2025–00122

Handläggare:
Lars Magnusson
Telefon: 031-719 3153
E-post: lars.magnusson@framtiden.se

Framtidenkoncernen – delårsbokslut per 2025-03-31

Förslag till beslut

Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden:

Delårsbokslut per 2025-03-31 godkänns.

Sammanfattning

Framtidenkoncernen redovisar per den 31 mars 2025 ett resultat efter finansnetto på +164 mnkr, vilket är +86 mnkr högre än budget för perioden.

Det högre resultatet beror främst på lägre driftskostnader med +34, i förhållande mot budget, till större delen relaterat till lägre värmekostnader med +19 mnkr med anledning av lägre förbrukning än antaget på grund av varmare väder än normalår. Lägre fastighetsskötsel och lägre driftsadministration främst på grund av periodiseringsavvikelser också ger ett högre resultat.

Underhållskostnaderna är +21 mnkr lägre än budget, vilket bl.a. relaterar till avvikelser mot en preliminär periodisering i budget, viss tidsförskjutning av projekt med anledning av försening i upphandlingar etc.

Finansnettot redovisas 9 mnkr mer positivt än budget, främst med anledning av lägre snittlånevolym än antaget i budget, men också en högre aktivering av räntekostnader bidrar (+4 mnkr). Genomsnittlig finansieringskostnad är 2,60%.

Det operativa kassaflödet rapporteras till +237 mnkr, vilket är +116 mnkr mer positivt än budget, främst beroende på lägre drifts- och underhållskostnader, samt lägre investeringar i befintligt bestånd och övriga investeringar. Det innebär att en självfinansieringsgrad på 78% av investeringarna i nyproduktionen, konverteringarna etc. samt förvärven uppnås.

Koncernens låneskuld uppgår per 2025-03-31 till 26,2 mdkr, vilket är 0,2 mdkr högre än 31 december 2024.

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

Bilagor

1. Resultaträkning
2. Balansräkning
3. Resultat per bolag

Ärendet

Underlag till styrelsen för beslut att fastställa resultat- och balansräkning per 2025-03-31.

Beskrivning av ärendet

Resultat efter finansnetto redovisas till +164 mnkr, vilket är +86 mnkr högre än budget för året 2025.

Intäkter

Koncernens totala intäkter redovisas till +1 938 mnkr för perioden, vilket är +6 mnkr högre än budget. Avvikelsen härrör främst till högre förvaltningsintäkter med +4 mnkr, främst relaterat till högre fakturering till hyresgäster för skadegörelse etc.

(mnkr)	Utfall 2025	Budget 2025	Avvikelse
	JAN - MAR	JAN - MAR	
Hyresintäkter	1 897	1 894	2
Förvaltningsintäkter	41	37	4
Driftskostnader	-1 023	-1 058	34
Fastighetsskatt	-39	-42	3
Fastighetsresultat	875	833	43
Underhållskostnader	-175	-196	21
Driftsnetto	700	637	63
Avskrivningar	-328	-330	2
Resultat efter avskrivningar	373	307	66
Centrala kostnader	-54	-60	6
Övriga rörelseposter	-5	-10	5
Rörelseresultat	314	237	77
Jämförelsestörande poster	0	0	0
Resultat före finansnetto	314	237	77
Finansiella intäkter	2	1	1
Finansiella kostnader	-151	-160	8
Resultat efter finansnetto	164	78	86

Driftskostnader

Driftskostnaderna uppgår till -1 023 mnkr för perioden, vilket är +34 mnkr lägre än budget.

De taxebundna kostnaderna uppgår till -437 mnkr, vilket är +22 mnkr lägre än budget, till större delen relaterat till lägre värmekostnader med +19 mnkr med anledning av lägre förbrukning än antaget på grund av varmare väder än normalår.

Den positiva avvikelsen förklaras också främst av lägre fastighetsskötsel (+12 mnkr) och lägre driftsadministration (+9 mnkr), främst relaterat till periodiseringsavvikelser i förhållande till budget samt lägre personalrelaterade kostnader än antaget.

Reparationskostnaderna ökar med -7 mnkr, främst att relatera till högre kostnader för skador.

(mnkr)

	Driftskostnader			
	2025AC JAN - MAR	Varians vs. Budget	2025AC kr/kvm	Varians vs. Budget
Värme	-243	19	-46	4
El o gas	-53	-4	-10	-1
Vatten	-79	4	-15	1
Renhållning	-62	3	-12	1
Fastighetsskötsel	-205	12	-39	2
Reparationer	-141	-7	-26	-1
Driftsadministration	-189	9	-36	2
Övriga driftskostnader	-51	-1	-10	-0
Summa driftskostnader	-1 023	34	-192	6

Underhållskostnader

Underhållskostnaderna uppgår till -175 mnkr, vilket är +21 mnkr lägre än budget. Det är till största delen relaterat till periodiseringsavvikelser, främst inom Poseidon (+16 mnkr) främst med anledning av avvikelse mot en preliminär periodisering i budget samt viss förskjutning av projekt. Även GöteborgsLokaler redovisar +5 mnkr i lägre underhållskostnader i första hand beroende tidsförskjutning av projekt i Hjällbo med anledning av försening i upphandlingar etc.

Centrala kostnader

De centrala kostnaderna uppgår till -54 mnkr, vilket är +6 mnkr lägre än budgeterat, bland annat med anledning av lägre utfall inom köpta tjänster.

Övriga rörelseposter

Övriga rörelseposter redovisas +5 mnkr mer positivt än budget, till största delen relaterat till lägre kostnader inom Egnahemsbolaget (+4 mnkr), främst med anledning av lägre personalrelaterade kostnader.

Finansnetto

Finansnettot redovisas 9 mnkr mer positivt än budget, främst med anledning av lägre snittlånevolym än antaget i budget (+5 mnkr), men också en högre aktivering av räntekostnader bidrar (+4 mnkr). Genomsnittlig finansieringskostnad är 2,60%, medan 2,59% låg till grund i budget.

Investeringar

De totala investeringarna för perioden uppgick till -561 mnkr, vilket är +41 mnkr lägre än budget.

Avvikelsen förklaras i första hand av lägre investeringar i befintligt bestånd med +18 mnkr, främst hänförlig till Poseidon med +15 mnkr (till största delen tidsförskjutningar bland annat pga. upphandling, men också lägre bedömt utfall i ett av renoveringsprojekten). Även GöteborgsLokaler har lägre investeringar i befintligt bestånd med +6 mnkr, främst med anledning av mindre upparbetning än budgeterat.

Avvikelsen härrör också till lägre investeringar i nyproduktion med +7 mnkr, bl.a. beroende på tidsförskjutning i projekt Masthuggskajen (+21 mnkr) och i Selma 2, Etapp D, kv. 8 (+20 mnkr), samt relaterat till krav på entreprenör avseende projekt Selma Stad. (+9 mnkr). Det möts av högre investeringar i projekt Östra Kålltorp beroende på högre kostnader i samband med anpassning av projektet (-29 mnkr) samt i projekt Robertshöjd med anledning av tidsförskjutning (-19 mnkr).

Övriga investeringar avviker positivt med 14 mnkr i förhållande till budget. Det förklaras av senarelagda och färre inköp samt viss korrigering.

(mnkr)	2025AC	2025BU	Avvikelse	2024AC
Investeringar	JAN - MAR	JAN - MAR	vs prognos	JAN - MAR
Befintligt bestånd	-253	-270	18	-295
Konverteringar	-25	-26	1	-27
Solenergi	-3	-5	2	-1
Nyproduktion	-279	-286	7	-183
Förvärv	0	0	0	-1 256
Övrigt	-1	-16	14	-5
Totala investeringar	-561	-603	41	-1 767

Kassaflöde

Utfallet för perioden visar på ett operativt kassaflöde (kassaflöde efter underhåll & investeringar i befintligt bestånd och övriga investeringar) på +237 mnkr, vilket är +116 mnkr mer positivt än budget, främst beroende på lägre drifts- och underhållskostnader, samt lägre investeringar i befintligt bestånd och övriga investeringar.

Kassaflöde efter totala investeringar uppgår till -71 mnkr, vilket är +125 mnkr bättre än budget, vilket främst är drivet av det operativa kassaflödet.

Det innebär att en självfinansieringsgrad på 78% av investeringarna i nyproduktionen, konverteringarna etc. samt förvärven uppnås.

(mnkr)	2025AC	2025BU		2024AC	
	JAN - MAR	JAN - MAR	Avvikelse	JAN - MAR	Avvikelse
Kassaflöde från verksamheten	815	761	54	635	180
<i>Underhållskostnader</i>	-175	-196	21	-199	24
<i>Investering i befintligt bestånd</i>	-253	-270	18	-295	43
<i>Övriga investeringar</i>	-1	-16	14	-5	3
<i>Finansnetto</i>	-150	-159	9	-152	2
Operativt kassaflöde	237	120	116	-15	251
<i>Försäljningslikvider</i>	0	0	0	0	0
Kassaflöde innan nyproduktion & förvärv	237	120	116	-15	251
<i>Investeringar i nyproduktion</i>	-279	-286	7	-183	-97
<i>Konverteringar etc.</i>	-25	-26	1	-27	1
<i>Solenergi</i>	-3	-5	2	-1	-1
<i>Investeringar i förvärv</i>	0	0	0	-1 256	1 256
Kassaflöde - totalt	-71	-196	125	-1 481	1 410
<i>Självfinansieringsgrad</i>	78%	39%	39%	-1%	79%

Låneskulder

Per 2025-03-31 är koncernens låneskuld 26,2 mdkr, vilket är +0,2 mdkr högre än den 31 december 2024.

Personal

Per 2025-03-31 var antalet anställda 1 356 stycken, vilket är 2 personer fler än från 2024-12-31.

Datum

Underskrift

.....

Namnförtydligande

Terje Johansson

VD och koncernchef

.....

Magnus Envall

t.f. Ekonomichef

Resultaträkning - Koncernen

Bokslut mars 2025

(mnkr)	Utfall 2025 JAN - MAR	Budget 2025 JAN - MAR	Utfall 2024 JAN - MAR
<i>Hysesintäkter</i>	1 897	1 894	1 732
<i>Förvaltningsintäkter</i>	41	37	35
<i>Driftskostnader</i>	-1 023	-1 058	-1 027
<i>Fastighetsskatt</i>	-39	-42	-39
Fastighetsresultat	875	833	701
<i>Underhållskostnader</i>	-175	-196	-199
Driftsnetto	700	637	502
<i>Avskrivningar</i>	-328	-330	-322
Resultat efter avskrivningar	373	307	180
<i>Centrala kostnader</i>	-54	-60	-52
<i>Övriga rörelseposter</i>	-5	-10	-12
Rörelseresultat	314	237	116
<i>Jämförelsestörande poster</i>	0	0	4
Resultat före finansnetto	314	237	120
<i>Finansiella intäkter</i>	2	1	1
<i>Finansiella kostnader</i>	-151	-160	-152
Resultat efter finansnetto	164	78	-31

Balansräkning - Koncernen*Bokslut mars 2025*

<i>(mnkr)</i>	<i>Utfall 2025 31-mar</i>	<i>Budget, 2025 31-dec</i>	<i>Utfall 2024 31-dec</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	42 176	44 004	41 949
Omsättningstillgångar	1 321	1 229	1 489
Summa tillgångar	43 497	45 233	43 438
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13 213	13 905	13 292
- varav minoritetsintresse	247	247	247
Avsättningar	1 886	1 851	1 887
Låneskulder	26 238	27 785	25 995
Övriga skulder	2 160	1 691	2 264
Summa eget kapital och skulder	43 497	45 233	43 438
<i>Soliditet</i>	<i>30,4%</i>	<i>30,7%</i>	<i>30,6%</i>

Resultaträkning - Koncernen

Bokslut mars 2025

Resultat efter finansnetto

	Utfall 2025	Budget, 2025	Utfall 2024
(mnkr)	JAN - MAR	JAN - MAR	JAN - MAR
Poseidon	82	59	-4
Bostadsbolagskoncernen	52	36	-6
Familjebostäder	37	11	-11
Gårdstensbostäder	2	-4	-1
Framtiden Byggutveckling	2	2	1
GöteborgsLokaler	9	2	2
Egnahemsbolaget	-12	-16	-14
Bygga Hem	-6	-6	-1
Störningsjouren	1	0	2
Förvaltnings AB Framtiden	2	1	3
Summa bolag	169	83	-30
Resultat fastighetsförsäljning	0	0	0
Nedskrivning/återföring nedskrivning	0	0	4
Koncernmässiga avskrivningar	-5	-5	-5
Övrigt	0	0	0
Summa koncernen	164	78	-31