

**Tjänsteutlåtande, information
Styrelsehandling nr 8**

Utfärdat 2025-06-10

Diarienummer: 2025–00167

Handläggare

Lars Magnusson

Telefon: 031-719 31 53

E-post: lars.magnusson@framtiden.se

Framtidenkoncernen – Finansrapport

Informationsärende

Styrelsen Förvaltnings AB Framtiden

Finansrapport per 2025-04-30 antecknas.

Sammanfattning

Föreliggande ärende innehåller redovisning av Framtidenkoncernens resultat efter finansnetto och operativt kassaflöde per 2025-04-30 med kommentarer till de större avvikelserna. Ärendet innehåller också en redovisning av låneskulder och räntenivåer per 2025-04-30 samt en övergripande omvärldsbevakning.

Framtidenkoncernen redovisar ett resultat efter finansnetto på +231 mnkr för perioden 1 januari till och med 30 april 2025, vilket är +9 mnkr högre än prognos 2. Det operativa kassaflödet rapporteras till +295 mnkr, vilket är +12 mnkr högre än prognos 2.

Koncernens låneskuld rapporteras till 26 395 mnkr per 2025-04-30.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Ärendet är en finansiell rapport och är i sig en bedömning av den ekonomiska dimensionen.

Bedömning ur ekologisk och social dimension

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

Bilagor

1. Resultat- och kassaflödesräkning

Ärendet

Föreliggande ärende innehåller en redovisning av Framtidenkoncernens finansiella ställning per 2025-04-30, marknadens ränteutveckling samt en omvärldsbevakning.

Beskrivning av ärendet

Resultat och operativt kassaflöde

Framtidenkoncernen redovisar ett resultat efter finansnetto på +231 mnkr för perioden januari-april, vilket är +9 mnkr högre än prognos 2, 2025.

Det högre resultatet beror främst på mer positiva övriga rörelseposter med +14 mnkr, vilket till största delen är beroende på försäkringsersättning (+11 mnkr) inom Poseidon avseende brand i Hjällbo under 2024.

Driftskostnaderna är 5 mnkr lägre än prognos, främst beroende på lägre värmekostnader med +11 mnkr med anledning av varmare väder än normalår. Även driftsadministrationen var +11 mnkr lägre än prognos, vilket bland annat förklaras av lägre personalkostnader än prognosticerat men också lägre kostnader för IT och konsulter. Detta möts av högre kostnader för reparationer med -15 mnkr, främst relaterat till högre skadekostnader.

Underhållskostnaderna är -12 mnkr högre än prognos, vilket bland annat relaterar till högre distriktsmedel inom Bostadsbolaget till följd av högre hyresgäststyrkt lägenhetsunderhåll än prognos. Även Poseidon rapporterar högre underhållskostnader främst relaterat till högre planerat underhåll med anledning av periodiseringseffekter där takten varit högre än antaget samt högre kostnader för skador.

Finansnettot uppgår till -202 mnkr, vilket är i linje med prognos. Genomsnittlig räntenivå uppgår till 2,59%.

Det operativa kassaflödet rapporteras till +295 mnkr, vilket är +12 mnkr högre än prognos 2.

Investeringar i befintligt bestånd rapporteras till -368 mnkr, vilket är -5 mnkr högre än prognos. Investeringar i nyproduktion uppgår till -386 mnkr, vilket är -6 mnkr högre än prognos.

Sammandrag

(se bilagor för mer utförlig version)

(mnkr)

	2025AC	2025P2	
	JAN - APR	JAN - APR	Avvikelse
Intäkter	2 585	2 583	2
Fastighetsresultat	1 193	1 185	7
Underhållskostnader	-253	-242	-12
Driftnetto	939	944	-5
Rörelseresultat	433	418	15
Finansnetto	-202	-201	0
Resultat efter finansnetto	231	222	9
Investering i befintligt bestånd	-368	-364	-5
Operativt kassaflöde	295	282	12
Investeringar i nyproduktion	-386	-380	-6

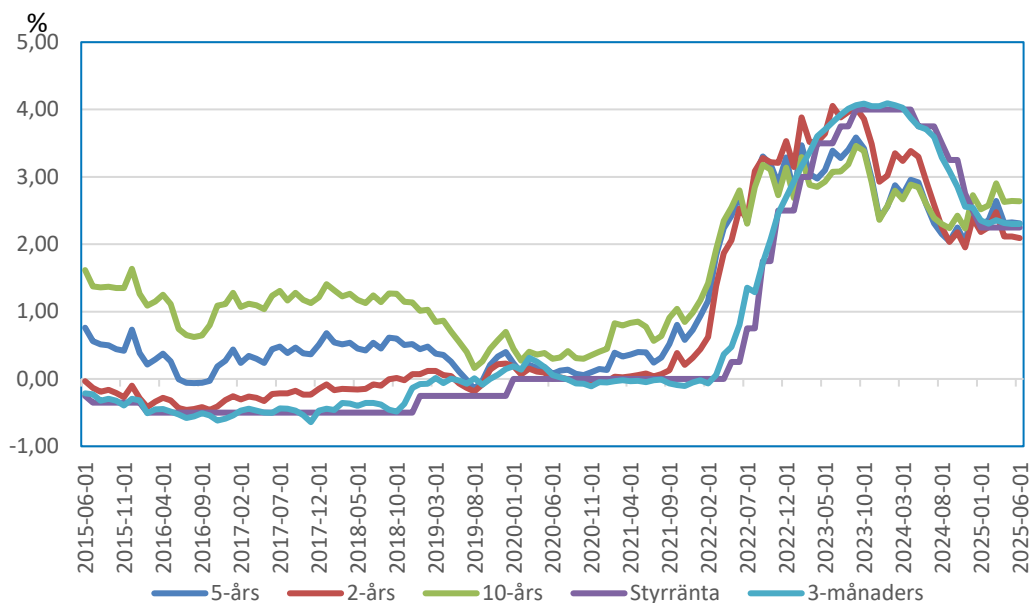
Låneskulder och räntenivå

Koncernens låneskuld per 2025-04-30 uppgår till 26 395 mnkr. Genomsnittlig finansieringskostnad under perioden är 2,59%

Ränteutveckling på marknaden

(per 2025-06-02)

3-månaders, två-, fem- och tioårs swapränta, styrränta, månadsvis



Omvärldsbevakning

Enligt SCB minskade Sveriges BNP med 0,2 procent under första kvartalet 2025, säsongrensat och jämfört med kvartalet innan. Nedgången förklaras, enligt SCB, huvudsakligen i fasta bruttoinvesteringar men ett starkt exportnetto motverkade denna och bidrog till att hålla BNP-tillväxten kring nollstrecket. Kalenderkorrigerat och jämfört med första kvartalet 2024 ökade BNP med 0,9 procent.

Enligt Arbetsförmedlingen uppgår arbetslösheten till 6,9% i april, vilket är 0,2%-enheter lägre än föregående månad (7,1%).

Enligt Riksbanken, efter möte den 8 maj, konstaterades att den ökade osäkerheten i omvärlden gör att konjunkturutsikterna ser något svagare ut än i prognosen i mars. Effekterna på inflationen är mer svårbedömda. Riksbanksdirektionen anser att penningpolitiken för närvarande är väl avvägd och att det är klokt att invänta mer information för att få en tydligare bild av utsikterna. Styrräntan lämnades därför oförändrad på 2,25 procent. Riksbanksdirektionen bedömer att det är något mer troligt att inflationen blir lägre än att den blir högre än i marsprognosen. Det skulle i så fall, enligt Riksbanken, kunna tala för en något lättare penningpolitik framöver. (Sveriges Riksbank)

De svenska swap-räntorna för fem och två år noteras till 2,31% respektive till 2,09% och 3-månadersräntan till 2,30% (Stibor). Kronan noteras för närvarande till cirka 9,52 kr mot US-dollar och till cirka 10,87 kr mot euron. Det innebär att de långa räntorna ligger ungefär i paritet med inledningen av året. Svenska kronan har stärkts både mot US-dollar och euron sedan inledningen av året.

Priserna på bostadsrätter sjönk under månaden april med -0,5% i stor-Göteborg och -0,3% i de centrala delarna av Göteborg. Priserna har under de senaste 12 månaderna ökat med +2,5% respektive +2,9%. (Svensk Mäklarstatistik, april 2025)

En utveckling med lägre räntenivåer skulle påverka koncernen positivt med avseende på lägre räntekostnader, men efterhand också med avseende på lägre avkastningskrav på marknaden. Lägre avkastningskrav leder till högre marknadsvärden på koncernens fastigheter. Som en konsekvens leder detta till positiv påverkan på koncernens justerade soliditet och belåningsgrad, allt annat lika.

Nyckeltal för Sverige

(per 2025-06-02)

Styrränta	2,25%
KPI, april	0,3% (0,5%)
KPIF, april	2,3% (2,3%)
BNP, kvartal 1, 2025, Q/Q	-0,2%
Arbetslöshet enl. Arbetsförmedlingen, april	6,9% (7,1%)
USD/SEK	9,52
EUR/SEK	10,87

Resultaträkning

(mnkr)	2025AC	2025P2	Avvikelse	2024AC	Avvikelse
	JAN - APR	JAN - APR		JAN - APR	
Intäkter	2 585	2 583	2	2 398	187
Driftskostnader	-1 340	-1 345	5	-1 336	-4
Fastighetsskatt	-53	-53	0	-53	0
Fastighetsresultat	1 193	1 185	7	1 010	183
Underhållskostnader	-253	-242	-12	-263	10
Driftnetto	939	944	-5	747	192
Avskrivningar	-438	-436	-2	-427	-10
Resultat efter avskrivningar	502	508	-6	319	182
Centrala kostnader	-71	-78	7	-74	3
Övriga rörelseposter	3	-12	14	-16	19
Rörelseresultat	433	418	15	229	204
Jämförelsestörande poster	-1	5	-6	4	-5
Resultat före finansnetto	432	423	9	233	199
Finansnetto	-202	-201	0	-204	3
Resultat efter finansnetto	231	222	9	29	202

Kassaflödesräkning

(mnkr)	2025AC	2025P2	Avvikelse	2024AC	Avvikelse
	JAN - APR	JAN - APR		JAN - APR	
Kassaflöde från verksamheten	1 122	1 093	29	917	205
Underhållskostnader	-253	-242	-12	-263	10
Investering i befintligt bestånd	-368	-364	-5	-387	19
Övriga investeringar	-4	-4	0	-8	3
Finansnetto	-202	-201	0	-204	3
Operativt kassaflöde	295	282	12	55	240
Försäljningslikvider	6	6	0	0	6
Kassaflöde innan nyproduktion & förvärv	300	288	12	55	245
Investeringar i nyproduktion	-386	-380	-6	-304	-81
Konverteringar etc.	-34	-40	6	-36	2
Solenergi	-5	-8	3	-4	-1
Investeringar i förvärv	0	-2	2	-1 259	1 259
Kassaflöde - totalt	-124	-141	18	-1 548	1 424
<i>Självfinansieringsgrad</i>	<i>72%</i>	<i>68%</i>	<i>3%</i>	<i>3%</i>	<i>68%</i>