

Tjänsteutlåtande, information
Styrelsehandling nr 8

Utfärdat 2025-09-10

Diarienummer: 2025–00211

Handläggare

Lars Magnusson

Telefon: 031-719 31 53

E-post: lars.magnusson@framtiden.se

Framtidenkoncernen – Finansrapport

Informationsärende

Styrelsen Förvaltnings AB Framtiden

Finansrapport per 2025-07-31 antecknas.

Sammanfattning

Föreliggande ärende innehåller redovisning av Framtidenkoncernens resultat efter finansnetto och operativt kassaflöde per 2025-07-31 med kommentarer till de större avvikelserna. Ärendet innehåller också en redovisning av låneskulder och räntenivåer per 2025-07-31 samt en övergripande omvärldsbevakning.

Framtidenkoncernen redovisar ett resultat efter finansnetto på +514 mnkr för perioden 1 januari till och med 31 juli 2025, vilket är 69 mnkr högre än prognos 2. Det operativa kassaflödet rapporteras till +624 mnkr, vilket är 99 mnkr högre än prognos 2.

Koncernens låneskuld rapporteras till 26 827 mnkr per 2025-07-31.

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 2025-07-31, marknadens ränteutveckling samt en omvärldsbevakning.

Beskrivning av ärendet

Resultat och operativt kassaflöde

Framtidenkoncernen redovisar ett resultat efter finansnetto på +514 mnkr för perioden januari-juli, vilket är 69 mnkr högre än prognos 2, 2025. Det operativa kassaflödet uppgår till +624 mnkr, vilket är +99 mnkr högre än prognos 2.

Det högre resultatet beror främst på lägre driftskostnader med 30 mnkr, till stor del orsakat av lägre kostnader för driftsadministration och fastighetsskötsel, bland annat beroende på periodiseringsavvikelser. Dessutom är värmekostnaderna lägre med anledning av varmare väder än normalår. De positiva avvikelserna möts till en viss del av högre övriga driftskostnader, främst orsakade av skador i fastigheterna.

Underhållskostnaderna är 13 mnkr lägre än prognos, vilket bland annat relaterar till lägre upparbetningstakt inom GöteborgsLokaler främst beroende på tidsförskjutningar.

De centrala kostnaderna är lägre med 10 mnkr, bland annat med anledning av lägre utfall inom köpta tjänster samt tidsförskjutning gällande konsolidering av IT-tjänster. Övriga rörelseposter är 9 mnkr mer positiva, vilket till största delen är beroende på försäkringsersättning inom Poseidon avseende brand i Hjällbo under 2024.

Finansnettot uppgår till -366 mnkr, vilket är i linje med prognos. Genomsnittlig räntenivå uppgår till 2,62%.

Investeringar i befintligt bestånd rapporteras till -637 mnkr, vilket är 30 mnkr lägre än prognos, främst inom Poseidon, Bostadsbolaget och GöteborgsLokaler bland annat med anledning av tidsförskjutningar etc.

Investeringar i nyproduktion uppgår till -648 mnkr, vilket är 23 mnkr lägre än prognos bland annat relaterat till projekt Robertshöjd/Smörslottsgatan med anledning av lägre totalkostnad, men också periodiseringsavvikelser inom Selma 2, Etapp B, kv. 3.

Sammandrag

(se bilagor för mer utförlig version)

(mnkr)

	2025AC	2025P2	
	JAN - JUL	JAN - JUL	Avvikelse
Intäkter	4 524	4 519	5
Fastighetsresultat	2 227	2 187	40
Underhållskostnader	-449	-461	13
Driftnetto	1 778	1 726	52
Rörelseresultat	877	806	71
Finansnetto	-366	-366	0
Resultat efter finansnetto	514	445	69
Investering i befintligt bestånd	-637	-667	30
Operativt kassaflöde	624	526	99
Investeringar i nyproduktion	-648	-671	23

Låneskulder och räntenivå

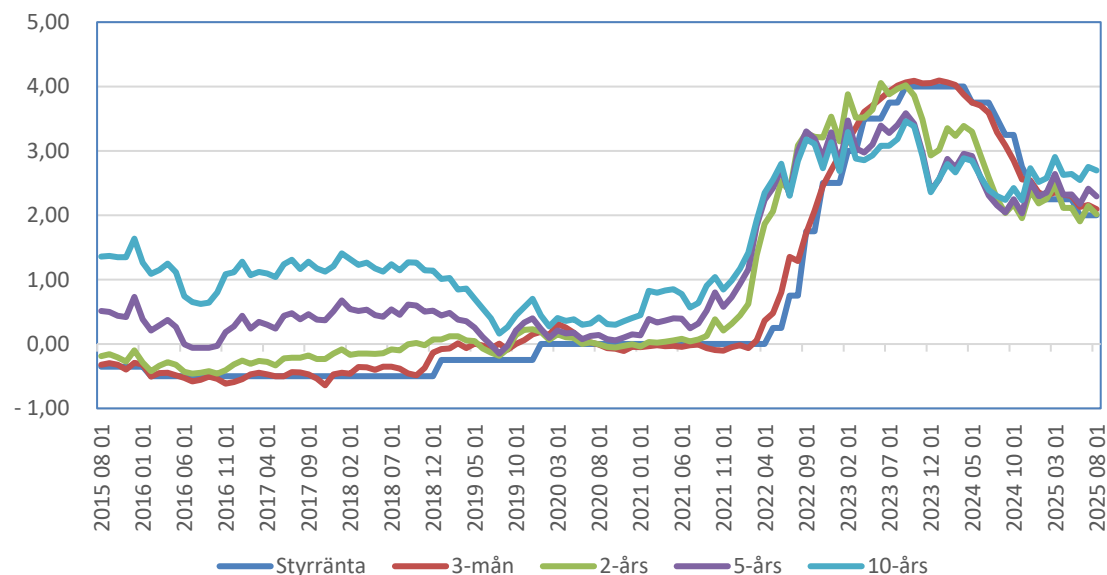
Koncernens låneskuld per 2025-07-31 uppgår till 26 827 mnkr. Genomsnittlig finansieringskostnad under perioden är 2,62%

Ränteutveckling på marknaden

(per 2025-08-20)

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

%

**Omvärldsbevakning**

Enligt SCB ökade Sveriges BNP med 0,5 procent under andra kvartalet 2025, säsongrensat och jämfört med kvartalet innan. Tillväxten förklaras av uppgångar i bruttoinvesteringar, export och hushållskonsumtion. Kalenderkorrigerat och jämfört med andra kvartalet 2024 ökade BNP med 1,4 procent. (SCB 2025-08-29)

Inflationstakten enligt KPI var 0,8 procent i juli 2025, vilket var en uppgång från 0,7 procent i juni. Inflationstakten enligt KPIF var 3,0 procent i juli, en uppgång från 2,8 procent i juni. (SCB, augusti 2025)

Inflationen har stigit mer än väntat under sommaren 2025 och ligger en bit över målet. Riksbanken bedömer att uppgången beror på tillfälliga faktorer. Samtidigt är konjunkturen fortsatt svag. Även om utvecklingen har avvikit något från Riksbankens prognos i juni, bedömer Riksbanksdirektionen att utsikterna står sig i stora drag. Direktionen beslutade därför att lämna styrräntan oförändrad på 2 procent och ser alltså en viss sannolikhet för ytterligare en räntesänkning i år. (Sveriges Riksbank)

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

De svenska swap-räntorna för fem och två år noteras till 2,30% respektive till 2,02% och 3-månadersräntan till 2,10% (Stibor). Det innebär att femårsränta ligger i paritet med inledningen av året, medan tvåårsräntan har sjunkit med ca. 0.2 procentenheter. Kronan noteras för närvarande till cirka 9,47 kr mot US-dollar och till cirka 11,05 kr mot euron. Svenska kronan har därmed stärkts både mot US-dollar och euron sedan inledningen av året.

Priserna på bostadsrätter steg under månaden juli med +0,2% i stor-Göteborg och +0,7% i de centrala delarna av Göteborg. Priserna har under de senaste 12 månaderna ligger på samma nivå i stor-Göteborg, medan de har ökat med +0,75 i de centrala delarna. (Svensk Mäklarstatistik, augusti 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 2025-08-28)

Styrränta	2,0%
KPI, juli	0,8% (0,7%)
KPIF, juli	3,0% (2,8%)
BNP, kvartal 2, 2025, Q/Q	+0,5%
Arbetslöshet enl. Arbetsförmedlingen, juli	7,1% (6,9%)
USD/SEK	9,47
EUR/SEK	11,05

Resultaträkning

(mnkr)	2025AC	2025P2		2024AC	
	JAN - JUL	JAN - JUL	Avvikelse	JAN - JUL	Avvikelse
Intäkter	4 524	4 519	5	4 252	272
Driftskostnader	-2 207	-2 237	30	-2 146	-61
Fastighetsskatt	-91	-95	5	-94	3
Fastighetsresultat	2 227	2 187	40	2 012	214
Underhållskostnader	-449	-461	13	-444	-4
Driftnetto	1 778	1 726	52	1 568	210
Avskrivningar	-769	-769	-1	-746	-23
Resultat efter avskrivningar	1 009	957	52	822	187
Centrala kostnader	-134	-144	10	-130	-4
Övriga rörelseposter	2	-7	9	-24	26
Rörelseresultat	877	806	71	668	209
Jämförelsestörande poster	2	5	-2	10	-8
Resultat före finansnetto	880	811	69	678	202
Finansnetto	-366	-366	0	-368	3
Resultat efter finansnetto	514	445	69	310	204

Kassaflödesräkning

(mnkr)	2025AC	2025P2		2024AC	
	JAN - JUL	JAN - JUL	Avvikelse	JAN - JUL	Avvikelse
Kassaflöde från verksamheten	2 091	2 031	60	1 854	237
Underhållskostnader	-449	-461	13	-444	-4
Investering i befintligt bestånd	-637	-667	30	-602	-35
Övriga investeringar	-16	-11	-5	-19	3
Finansnetto	-366	-366	0	-368	3
Operativt kassaflöde	624	526	99	420	204
Försäljningslikvider	6	6	0	8	-2
Kassaflöde innan nyproduktion & förvärv	630	531	99	428	202
Investeringar i nyproduktion	-648	-671	23	-532	-116
Konverteringar etc.	-56	-65	9	-55	-2
Solenergi	-8	-18	10	-5	-3
Investeringar i förvärv	-4	-2	-2	-1 273	1 269
Kassaflöde - totalt	-86	-225	139	-1 437	1 350
Självfinansieringsgrad	89%	72%	17%	23%	66%