

Tjänsteutlåtande, beslut
Styrelsehandling nr 10
Utfärdat 2025-10-15
Diarienummer: 2025–00366

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

Delårsbokslut augusti 2025 - koncernen

Förslag till beslut

Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden:

Delårsbokslut augusti 2025 – koncernen godkänns.

Sammanfattning

Framtidenkoncernen redovisar per den 31 augusti 2025 ett resultat efter finansnetto på +678 mnkr, vilket är 147 mnkr högre än prognos 2 för perioden.

Det högre resultatet beror främst på lägre driftskostnader med 64 mnkr är till stor del relaterat till lägre driftsadministration och lägre fastighetsskötsel, dels på grund av periodiseringsavvikelser, dels lägre kostnader i förhållande till prognos.

Underhållskostnaderna är 27 mnkr lägre än prognos, vilket bland annat relaterar till tidsförskjutning av projekt med anledning av försening i upphandlingar och periodiseringsavvikelser.

Återföringar av tidigare nedskrivningar inom jämförelsestörande poster samt försäkringsersättningar inom övriga rörelseposter bidrar till den positiva avvikelser.

Finansnettot redovisas 6 mnkr mer positivt än prognos, främst med anledning av högre aktivering av räntekostnader. Genomsnittlig finansieringskostnad är 2,62%.

Det operativa kassaflödet rapporteras till +791 mnkr, vilket är 190 mnkr mer positivt än prognos 2, främst beroende på lägre drifts- och underhållskostnader, samt lägre investeringar i befintligt bestånd. Det innebär att en självfinansieringsgrad på 96% av investeringarna i nyproduktionen, konverteringarna etc. samt förvärven uppnås.

Koncernens låneskuld uppgår per 2025-08-31 till 26,8 mdkr, vilket är 0,8 mdkr högre än den 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 2025-08-31.

Beskrivning av ärendet

Resultat efter finansnetto redovisas till +678 mnkr, vilket är 147 mnkr högre än prognos 2 för året 2025.

Intäkter

Koncernens totala intäkter redovisas till +5 170 mnkr för perioden, vilket är 5 mnkr högre än prognos. Avvikelsen härrör främst till högre utdebitering för vatten/el med hänvisning till priskorrigerings samt högre hyresintäkter hänförligt till standardhöjande åtgärder och nyproduktion.

(mnkr)	Utfall 2025	Prognos 2, 2025	Avvikelse
	JAN - AUG	JAN - AUG	
Hyresintäkter	5 065	5 061	5
Förvaltningsintäkter	105	105	0
Driftskostnader	-2 468	-2 532	64
Fastighetsskatt	-106	-109	4
Fastighetsresultat	2 597	2 524	72
Underhållskostnader	-508	-535	27
Driftsnetto	2 089	1 990	99
Avskrivningar	-882	-880	-1
Resultat efter avskrivningar	1 207	1 109	98
Centrala kostnader	-151	-163	12
Övriga rörelseposter	16	3	13
Rörelseresultat	1 072	950	123
Jämförelsestörande poster	23	5	18
Resultat före finansnetto	1 095	955	140
Finansiella intäkter	4	2	1
Finansiella kostnader	-420	-425	5
Resultat efter finansnetto	678	532	147

Driftskostnader

Driftskostnaderna uppgår till 2 468 mnkr för perioden, vilket är 64 mnkr lägre än prognos.

Den positiva avvikelsen förklaras till stor del av lägre driftsadministration med 44 mnkr samt lägre fastighetsskötsel med 25 mnkr. Avvikelserna förklaras främst av lägre personalrelaterade kostnader samt köpta tjänster än antaget, periodiseringsavvikelser på grund av tidsförskjutningar etc., och lägre kostnader i förhållande till prognos.

Övriga driftskostnader är 10 mnkr högre, främst relaterat till högre kostnader för skador.

De taxebundna kostnaderna uppgår till 905 mnkr, vilket är 6 mnkr lägre än prognos, vilket främst är relaterat till lägre värmekostnader med 9 mnkr med anledning av lägre förbrukning än antaget på grund av varmare väder än normalår.

(mnkr)	Driftskostnader			
	2025AC JAN - AUG	Varians vs prognos	2025AC kr/kvm	Varians vs prognos
Värme	-393	9	-74	2
El o gas	-118	1	-22	0
Vatten	-219	-3	-41	-1
Renhållning	-175	-2	-33	-0
Fastighetsskötsel	-566	25	-106	5
Reparationer	-360	-1	-68	-0
Driftsadministration	-496	44	-93	8
Övriga driftskostnader	-140	-10	-26	-2
Summa driftskostnader	-2 468	64	-463	12

Underhållskostnader

Underhållskostnaderna uppgår till 508 mnkr, vilket är 27 mnkr lägre än prognos 2. Avvikelsen är i första hand relaterat till Göteborgs Lokaler beroende på tidsförskjutningar av upphandlingar m.m. av satsningar i Hjällbo, samt periodiseringseffekter då takten varit lägre under sommaren än prognos.

Centrala kostnader

De centrala kostnaderna uppgår till -151 mnkr, vilket är 12 mnkr lägre än prognos, bland annat med anledning av lägre utfall inom köpta tjänster.

Övriga rörelseposter

Övriga rörelseposter redovisas 13 mnkr mer positivt än prognos, till största delen relaterat till försäkringsersättningar inom Poseidon för brand i Hjällbo.

Jämförelsestörande poster

De jämförelsestörande posterna är 18 mnkr mer positivt, främst relaterat till återföringar med 28 mnkr av tidigare nedskrivningar, främst med anledning av högre värderingar. Det möts av nedskrivning i ett nyproduktionsprojekt med 10 mnkr, gjord pga. högre kostnad i projektet.

Finansnetto

Finansnettot redovisas 6 mnkr mer positivt än prognos, främst med anledning av högre aktivering av räntekostnader (+8 mnkr). Genomsnittlig finansieringskostnad är 2,62%, medan 2,63% låg till grund i prognos.

Investeringar

De totala investeringarna för perioden uppgick till 1 592 mnkr, vilket är 87 mnkr lägre än prognos.

Avvikelsen förklaras i första hand av lägre investeringar i befintligt bestånd med 62 mnkr, främst hänförlig till Poseidon med 47 mnkr med anledning av tidsförskjutningar bland annat pga. upphandling, men också lägre bedömt utfall i renoveringsprojekt.

Även GöteborgsLokaler har lägre investeringar i befintligt bestånd med 16 mnkr, främst med anledning av mindre upparbetning än prognos, bland annat satsning i Hjällbo.

Avvikelsen härrör också till lägre investeringar i konverteringar med 15 mnkr, främst beroende på tidsförskjutning i två projekt inom Poseidon, i Väster och Öster, som ligger efter tidplan. Väster kommer genomföras i år, medan Öster flyttas framåt i tid.

Avvikelse avseende investeringar i solenergi uppgår till positivt 13 mnkr i förhållande till prognos, vilket beror på tidsförskjutningar.

(mnkr)	2025AC	2025P2	Avvikelse	2024AC
Investeringar	JAN - AUG	JAN - AUG	vs prognos	JAN - AUG
Befintligt bestånd	-724	-786	62	-686
Konverteringar	-62	-77	15	-60
Solenergi	-10	-23	13	-8
Nyproduktion	-772	-778	6	-623
Förvärv	-7	-2	-5	-1 270
Övrigt	-18	-13	-4	-22
Totala investeringar	-1 592	-1 679	87	-2 668

Kassaflöde

Utfallet för perioden visar på ett operativt kassaflöde på +791 mnkr, vilket är 190 mnkr mer positivt än prognos 2, främst beroende på lägre drifts- och underhållskostnader, samt lägre investeringar i befintligt bestånd.

Kassaflöde efter totala investeringar uppgår till -45 mnkr, vilket är 227 mnkr bättre än prognos, främst drivet av det operativa kassaflödet.

Det innebär att en självfinansieringsgrad på 96% av investeringarna i nyproduktionen, konverteringarna etc. samt förvärv uppnås.

(mnkr)	2025AC	2025P2	Avvikelse	2024AC	Avvikelse
	JAN - AUG	JAN - AUG		JAN - AUG	
Kassaflöde från verksamheten	2 457	2 359	99	2 174	283
Underhållskostnader	-508	-535	27	-502	-6
Investering i befintligt bestånd	-724	-786	62	-686	-38
Övriga investeringar	-18	-13	-4	-22	4
Finansnetto	-417	-423	6	-425	8
Operativt kassaflöde	791	601	190	540	252
Försäljningslikvider	14	6	8	8	6
Kassaflöde innan nyproduktion & förvärv	805	607	198	547	258
Investeringar i nyproduktion	-772	-778	6	-623	-149
Konverteringar etc.	-62	-77	15	-60	-2
Solenergi	-10	-23	13	-8	-2
Investeringar i förvärv	-7	-2	-5	-1 270	1 264
Kassaflöde - totalt	-45	-272	227	-1 413	1 368

Låneskulder

Per 2025-08-31 är koncernens låneskuld 26,8 mdkr, vilket är 0,8 mdkr högre än 31 december 2024.

Personal

Per 2025-08-31 var antalet anställda 1 351 stycken, vilket är en person mindre än 31 december 2024.

Datum**Underskrift****Namnförtydligande**

.....

Terje Johansson

VD och koncernchef

.....

Lars Just

Ekonomichef

Resultaträkning - Koncernen

Bokslut augusti 2025

(mnkr)	Utfall 2025 JAN - AUG	Prognos 2, 2025 JAN - AUG	Utfall 2024 JAN - AUG
<i>Hysesintäkter</i>	5 065	5 061	4 767
<i>Förvaltningsintäkter</i>	105	105	97
<i>Driftskostnader</i>	-2 468	-2 532	-2 408
<i>Fastighetsskatt</i>	-106	-109	-106
Fastighetsresultat	2 597	2 524	2 350
<i>Underhållskostnader</i>	-508	-535	-502
Driftsnetto	2 089	1 990	1 848
<i>Avskrivningar</i>	-882	-880	-856
Resultat efter avskrivningar	1 207	1 109	992
<i>Centrala kostnader</i>	-151	-163	-145
<i>Övriga rörelseposter</i>	16	3	-28
Rörelseresultat	1 072	950	819
<i>Jämförelsestörande poster</i>	23	5	217
Resultat före finansnetto	1 095	955	1 036
<i>Finansiella intäkter</i>	4	2	2
<i>Finansiella kostnader</i>	-420	-425	-427
Resultat efter finansnetto	678	532	611

Balansräkning - Koncernen

Bokslut augusti 2025

(mnkr)	Utfall 2025 31-aug	Budget, 2025 31-dec	Utfall 2024 31-dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	42 659	44 004	41 949
Omsättningstillgångar	1 559	1 229	1 489
Summa tillgångar	44 217	45 233	43 438
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13 624	13 905	13 292
- varav minoritetsintresse	247	247	247
Avsättningar	1 886	1 851	1 887
Låneskulder	26 757	27 785	25 995
Övriga skulder	1 949	1 691	2 264
Summa eget kapital och skulder	44 217	45 233	43 438
<i>Soliditet</i>	<i>30,8%</i>	<i>30,7%</i>	<i>30,6%</i>

Resultaträkning - Koncernen

Bokslut augusti 2025

Resultat efter finansnetto

(mnkr)	Utfall 2025 JAN - AUG	Prognos 2, 2025 JAN - AUG	Utfall 2024 JAN - AUG
<i>Poseidon</i>	273	226	169
<i>Bostadsbolagskoncernen</i>	246	196	144
<i>Familjebostäder</i>	147	132	105
<i>Gårdstensbostäder</i>	15	9	8
<i>Framtiden Byggutveckling</i>	3	0	-2
<i>GöteborgsLokaler</i>	27	16	23
<i>Egnahemsbolaget</i>	-34	-27	-40
<i>Bygga Hem</i>	-17	-17	-11
<i>Störningsjouren</i>	1	2	3
<i>Förvaltnings AB Framtiden</i>	7	2	8
Summa bolag	668	540	407
<i>Resultat fastighetsförsäljning</i>	5	5	6
<i>Nedskrivning/återföring nedskrivning</i>	18	0	210
<i>Koncernmässiga avskrivningar</i>	-14	-13	-14
<i>Övrigt</i>	1	0	3
Summa koncernen	678	532	611