

Tjänsteutlåtande, information
Styrelsehandling nr 8
Utfärdat 2025-11-18
Ärendenummer: 2025-00423

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

Finansrapport september 2025 - koncernen

Förslag till beslut

I styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden:

Finansrapport per 2025-09-30 för koncernen antecknas.

Sammanfattning

Föreliggande ärende innehåller redovisning av Framtidenkoncernens resultat efter finansnetto och operativt kassaflöde per 2025-09-30 med kommentarer till de större avvikelserna. Ärendet innehåller också en redovisning av låneskulder och räntenivåer per 2025-09-30 samt en övergripande omvärldsbevakning.

Framtidenkoncernen redovisar ett resultat efter finansnetto på +759 mnkr för perioden 1 januari till och med 30 september 2025, vilket är 56 mnkr högre än prognos 3. Det operativa kassaflödet rapporteras till +858 mnkr, vilket är 66 mnkr högre än prognos 3.

Koncernens låneskuld rapporteras till 26 616 mnkr per 2025-09-30.

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 som ingår i underlaget

1. Resultat- och kassaflödesräkning

Beskrivning av ärendet

Föreliggande ärende innehåller en redovisning av Framtidenkoncernens finansiella ställning per 2025-09-30, marknadens ränteutveckling samt en omvärldsbevakning.

Resultat och operativt kassaflöde

Framtidenkoncernen redovisar ett resultat efter finansnetto på +759 mnkr för perioden januari-september, vilket är 56 mnkr högre än prognos 3, 2025. Det operativa kassaflödet uppgår till +858 mnkr, vilket är +66 mnkr högre än prognos 3.

Det högre resultatet beror främst på lägre driftskostnader med 33 mnkr, till stor del orsakat av lägre kostnader för fastighetsskötsel, men också driftsadministration, bland annat beroende på tidsförskjutningar och lägre kostnader relaterade till personal samt köpta tjänster. Övriga driftskostnader och taxebundna kostnader är vardera 5 mnkr lägre.

Underhållskostnaderna är 11 mnkr lägre än prognos, vilket främst relaterar till både lägre planerat underhåll inom Bostadsbolaget och lägre underhåll inom GöteborgsLokaler bland annat med anledning av lägre upparbetningstakt än prognosticerat.

De centrala kostnaderna är lägre med 8 mnkr, bland annat med anledning av lägre kostnader inom moderbolaget.

Finansnettot uppgår till -471 mnkr, vilket är i linje med prognos. Genomsnittlig räntenivå uppgår till 2,63%.

Investeringar i befintligt bestånd rapporteras till 840 mnkr, vilket är 11 mnkr lägre än prognos, främst inom Poseidon bland annat beroende på tidsförskjutningar samt projekt som har lägre kostnader samt inom GöteborgsLokaler bland annat med anledning av tidsförskjutningar etc.

Investeringar i nyproduktion uppgår till 874 mnkr, vilket är 7 högre än prognos främst relaterat till tidigare fakturering än prognosticerat, bland annat i projekt Robertshöjd/Smörslottsgatan.

Sammandrag

(se bilagor för mer utförlig version)

(mnkr)

	2025AC	2025P3	
	JAN - SEP	JAN - SEP	Avvikelse
Intäkter	5 821	5 824	-4
Fastighetsresultat	2 934	2 904	30
Underhållskostnader	-592	-603	11
Driftnetto	2 341	2 301	41
Rörelseresultat	1 201	1 146	55
Finansnetto	-471	-472	1
Resultat efter finansnetto	759	703	56
Investering i befintligt bestånd	-840	-851	11
Operativt kassaflöde	858	792	66
Investeringar i nyproduktion	-874	-866	-7

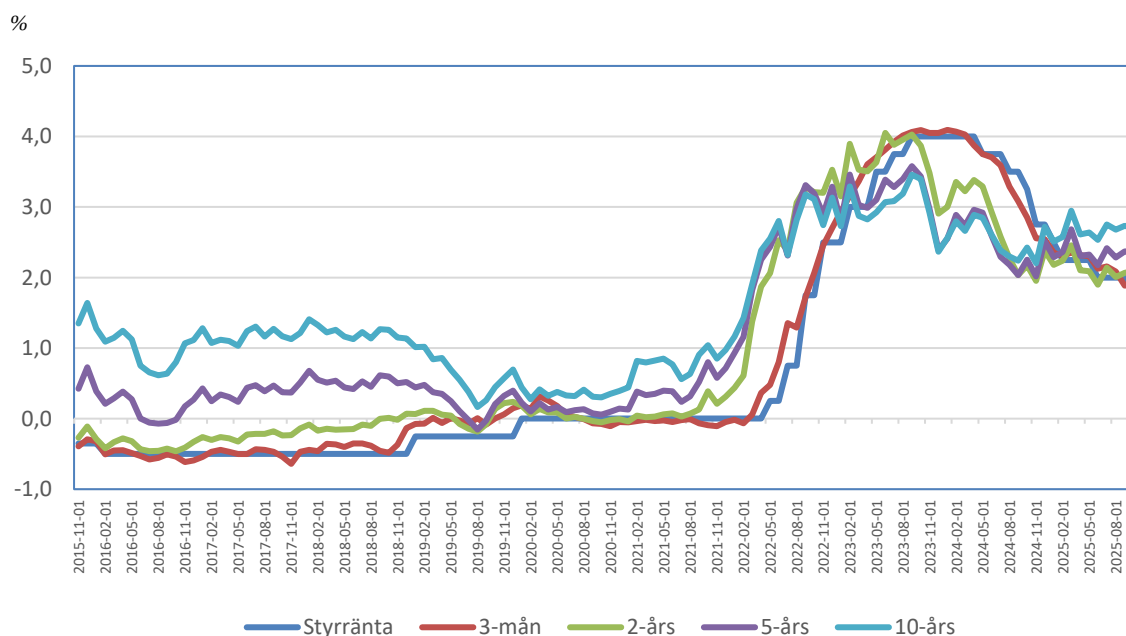
Låneskulder och räntenivå

Koncernens låneskuld per 2025-09-30 uppgår till 26 616 mnkr. Genomsnittlig finansieringskostnad under perioden är 2,63%

Ränteutveckling på marknaden

(per 2025-11-06)

3-månaders, två-, fem- och tioårs swap-ränta, styrränta, månadsvis



Omvärldsbevakning

Enligt Konjunkturinstitutets rapport i september blir BNP-tillväxten högre det andra halvåret i år än det första halvåret. Tillväxten stiger sedan ytterligare nästa år, då framför allt hushållen får del av den expansiva statsbudgeten. Det dröjer trots det till 2027 innan lågkonjunkturen är över. Återhämtningen på arbetsmarknaden släpar inledningsvis efter något, vilket är ett normalt mönster under en konjunkturåterhämtning. Den höga inflationen under sommaren faller tillbaka under resten av året. Nästa år blir inflationen betydligt lägre än 2 procent som en följd av sänkningar av matmomsen och elskatten men den tillfälligt nedtryckta inflationen föranleder inga ytterligare räntesänkningar. De omfattande lånefinansierade försvarssatsningar som genomförs leder till att det offentliga sparandet blir negativt under många år framöver. (KI 2025-09-24)

Inflationstakten enligt snabb-KPI var 0,9 procent i oktober 2025, vilket var på samma nivå som för september. Inflationstakten enligt snabb-KPIF var 3,1 procent i oktober, också den i samma nivå som i september. (SCB, november 2025). Inflationen var klart över analytikernas förväntningar. Enligt Infronts analytikerkonsensus väntades inflationstakten falla till 2,9 procent. (Dagens Industri 2025-11-06)

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

De svenska swap-räntorna för fem och två år noteras per 31 oktober till 2,37% respektive till 2,09% och 3-månadersräntan till 1,94% (Stibor). Det innebär att femårsränta ligger i paritet med inledningen av året, medan tvåårsräntan har sjunkit med ca. 0.3 procentenheter.

Svenska kronan noteras för närvarande till cirka 9,54 kr mot US-dollar och till cirka 10,98 kr mot euron. Kronan har därmed stärkts både mot US-dollar och euron sedan inledningen av året.

Priserna på bostadsrätter sjönk under månaden oktober med 0,8% i stor-Göteborg och 0,5% i de centrala delarna av Göteborg. Priserna har under de senaste 12 månaderna sjunkit i stor-Göteborg med 1,9%, medan de har ökat med 0,2% i de centrala delarna. (Svensk Mäklarstatistik, november 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 2025-11-06)

Styrränta	1,75%
KPI, okt (snabb-KPI)	0,9% (0,9%)
KPIF, okt (snabb-KPIF)	3,1% (3,1%)
BNP, kvartal 2, 2025, Q/Q	+0,5%
Arbetslöshet enl. Arbetsförmedlingen, sept.	6,9% (7,0%)
USD/SEK	9,54
EUR/SEK	10,98

Namn

Terje Johansson

Titel

VD och koncernchef

Namn

Lars Just

Titel

Ekonomichef

Resultaträkning

(mnkr)	2025AC	2025P3	Avvikelse	2024AC	Avvikelse
	JAN - SEP	JAN - SEP		JAN - SEP	
Intäkter	5 821	5 824	-4	5 480	340
Driftskostnader	-2 767	-2 801	33	-2 684	-83
Fastighetsskatt	-120	-120	0	-118	-2
Fastighetsresultat	2 934	2 904	30	2 678	255
Underhållskostnader	-592	-603	11	-564	-28
Driftnetto	2 341	2 301	41	2 114	227
Avskrivningar	-993	-994	2	-963	-30
Resultat efter avskrivningar	1 349	1 306	42	1 151	197
Centrala kostnader	-168	-176	8	-168	0
Övriga rörelseposter	20	15	5	-25	45
Rörelseresultat	1 201	1 146	55	958	243
Jämförelsestörande poster	30	30	0	216	-187
Resultat före finansnetto	1 230	1 176	55	1 174	56
Finansnetto	-471	-472	1	-480	9
Resultat efter finansnetto	759	703	56	694	65

Kassaflödesräkning

(mnkr)	2025AC	2025P3	Avvikelse	2024AC	Avvikelse
	JAN - SEP	JAN - SEP		JAN - SEP	
Kassaflöde från verksamheten	2 781	2 737	43	2 481	299
Underhållskostnader	-592	-603	11	-564	-28
Investering i befintligt bestånd	-840	-851	11	-780	-59
Övriga investeringar	-19	-19	0	-29	9
Finansnetto	-471	-472	1	-480	9
Operativt kassaflöde	858	792	66	628	230
Försäljningslikvider	30	30	0	8	23
Kassaflöde innan nyproduktion & förvärv	888	823	66	636	253
Investeringar i nyproduktion	-874	-866	-7	-692	-182
Konverteringar etc.	-71	-75	4	-72	0
Solenergi	-12	-13	2	-8	-4
Investeringar i förvärv	-7	-7	0	-1 270	1 263
Kassaflöde - totalt	-75	-138	64	-1 406	1 331
<i>Självfinansieringsgrad</i>	93%	87%	7%	31%	62%