

Tjänsteutlåtande beslut
Styrelsehandling nr 11
Utfärdat 2025-11-18
Ärendenummer: 2025-00406

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

Budget 2026 - koncernen

Förslag till beslut

I styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden:

Budget 2026 för koncernen fastställs.

Sammanfattning

Framtidenkoncernen budgeterar för 2026 ett resultat efter finansnetto på [REDACTED] mnkr, vilket är [REDACTED] än prognos 3, 2025.

Det [REDACTED] resultatet beror i första hand på [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Avskrivningar [REDACTED] främst relaterat till tillkommande aktiveringar under 2025 och 2026 för både nyproduktionsprojekt och projekt inom befintligt bestånd.

Intäkterna är [REDACTED] främst beroende på hyresökningar för 2026 samt tillkommande nyproduktion.

Övriga rörelsekostnader är [REDACTED]
[REDACTED]

Jämförelsestörande poster är [REDACTED] främst med anledning av försäljning av en fastighet inom Egnahemsbolaget till staden.

Finansnettot budgeteras [REDACTED], främst med anledning av högre genomsnittlig upplåningsvolym samt högre räntenivåer. Genomsnittlig ränta för 2026 beräknas till [REDACTED]. Utgående låneskuld 2026, enligt budget, är [REDACTED] än utgående låneskuld 2025, enligt prognos 3.

Det operativa kassaflödet efter extrasatsningar i utvecklingsområdena uppgår i budgeten till [REDACTED] än i prognos för 2025. Underhåll och investeringar i befintligt bestånd budgeteras till [REDACTED] än prognos för 2025.

De extra satsningarna i utvecklingsområdena beräknas till [REDACTED] i budgeten för 2026, baserat på 2019 som basår uppräknat med index, vilket är [REDACTED] än prognos 3, 2025. Det innebär att det operativa kassaflödet före extrasatsningar i utvecklingsområden uppgår till [REDACTED]

Koncernen har i budgeten 2026 en självfinansieringsgrad på ■■■ av investeringarna i nyproduktionen, konverteringarna samt förvärv.

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 dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

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 som ingår i beslutsunderlaget

1. Resultaträkning
2. Resultat per bolag

Beskrivning av ärendet

Underlag till styrelsen för beslut att fastställa budgeten för 2026.

Resultat

Framtidenkoncernen budgeterar ett resultat efter finansnetto på [REDACTED] än prognos 3 för 2025.

Intäkter

Den [REDACTED] förändringen inom intäkter med [REDACTED] är främst relaterat till [REDACTED] hyresintäkter med [REDACTED], där bostäder utgör [REDACTED], främst beroende på [REDACTED] avseende 2026 från 1 januari 2026. Till grund för Bostadsbolaget och Gårdstensbostäder ligger det treårsavtal som framförhandlades till år 2024, vilket innebär en höjning med 3,5% för 2026. För Poseidon och Familjebostäder ligger det för året 2026 framförhandlade avtal på 2,9% till grund. Helårseffekter för nyproduktion och konverteringar under 2025 samt tillkommande nyproduktion under 2026, bidrar också till de högre hyresintäkterna.

Lokalintäkter beräknas [REDACTED], relaterat till bland annat hyreshöjning för lokaler. Parkeringsintäkter beräknas totalt [REDACTED] främst till följd av hyreshöjningar, vilket dock sker i kombination med ett potentiellt högre hyresbortfall. Hänsyn är inte tagen till den nya tolkningen av Skatteverket gällande moms på parkeringsintäkter.

(mnkr)	Budget, 2026	Prognos 3, 2025	Varians
Hyresintäkter	[REDACTED]		
Förvaltningsintäkter			
Driftskostnader			
Fastighetsskatt			
Fastighetsresultat			
Underhållskostnader			
Driftsnetto			
Avskrivningar			
Resultat efter avskrivningar			
Centrala kostnader			
Övriga rörelseposter			
Rörelseresultat			
Jämförelsestörande poster			
Resultat före finansnetto			
Finansiella intäkter			
Finansiella kostnader			
Resultat efter finansnetto			

Driftskostnader

Driftskostnaderna budgeteras till [REDACTED] för året 2026, vilket är [REDACTED] än prognos 3 för 2025.

De taxebundna kostnaderna [REDACTED], där värmekostnaderna [REDACTED] främst beroende på taxeökning med ca. 4% i förhållande till normalårskorrigerad förbrukning. Kostnaderna för renhållning [REDACTED] främst beroende på taxeökning med ca. 12% samt kostnaderna för vatten [REDACTED] i första hand på grund av taxeökningar med ca. 7%.

(mnkr)

Driftskostnader			
	2026BU	Varians	2026BU
		vs. 2025P3	kr/kvm
Värme			
El o gas			
Vatten			
Renhållning			
Fastighetsskötsel			
Reparationer			
Driftsadministration			
Övriga driftskostnader			
Summa driftskostnader			

Inom de icke taxebundna kostnaderna [REDACTED] främst driftsadministration med [REDACTED], vilket till största delen är relaterat till [REDACTED], främst med avseende på konsolidering till Intraservice, samt utredning av [REDACTED]. Generell pris- och löneökning förklarar också kostnadsökningarna.

Fastighetsskötseln budgeteras till [REDACTED] än prognos 3, 2025, vilket till en del är relaterat till [REDACTED], bland annat beroende på generell löneökning samt [REDACTED] kopplat till nyproduktion. Även generell prisökning samt [REDACTED] [REDACTED]

Reparationerna uppgår till [REDACTED] i budget, vilket främst kan hänföras till Bostadsbolagets satsningar på bland annat Broken Windows-ronderingar, skyddsrumsupprustningar etc.

Övriga driftskostnader budgeteras till [REDACTED] än prognos 3, 2025, vilket främst härrör till [REDACTED] budgeterade kostnader för [REDACTED]. Detta möts till en viss del av bland annat kostnadsökningar och allmänna pris- och löneökningar.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatten budgeteras till [REDACTED] under 2026, vilket är [REDACTED] än i prognos 3, 2025 som avser uppräknings av fastighetsavgiften.

Underhållskostnader

Underhållskostnaderna budgeteras till [REDACTED] än prognos för helåret 2025. Bostadsbolaget budgeterar [REDACTED] bland annat för projekt som Trygghetslyftet och Källarlyftet, [REDACTED] samt satsningar på utemiljö.

Familjebostäder [REDACTED] underhållskostnaderna med [REDACTED], främst med hänvisning till generella pris- och löneökningar samt [REDACTED] samt [REDACTED].

Gårdstensbostäder [REDACTED] underhållskostnaderna med [REDACTED], med hänvisning till ökade satsningar på underhållet i linje med den långsiktiga prognosen.

Poseidon budgeterar [REDACTED] underhållskostnader än vad som prognosticeras under 2025 på grund av en [REDACTED] investeringar i befintligt bestånd än i prognos 3, 2025.

GöteborgsLokaler budgeterar [REDACTED] underhållskostnader, främst med anledning av att det under 2025 prognosticeras [REDACTED]
[REDACTED]

Avskrivningar

Avskrivningarna budgeteras till [REDACTED] för 2026, vilket är en [REDACTED] i förhållande till prognos för 2025. Avvikelsen är främst relaterad till tillkommande aktiveringar under 2025 och 2026 både för nyproduktionsprojekt, såsom för projekt inom befintligt bestånd.

Centrala kostnader

De centrala kostnaderna budgeteras till [REDACTED] i förhållande till prognos 3, 2025. De [REDACTED] kostnaderna relaterar främst till att moderbolaget har beredskap för [REDACTED] för att möta inriktningar och uppdrag i linje med kommunfullmäktiges budget 2026 och Förvaltnings AB Framtidens styrelses genomförandeplan för budget 2026.

Övriga rörelseposter

De övriga rörelseposterna budgeteras till en kostnad på [REDACTED] mer [REDACTED] än prognos 3 för 2025. Avvikelsen är främst relaterat till Poseidon med [REDACTED], med anledning av [REDACTED] som prognosticeras under 2025 och som inte infaller under 2026.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Jämförelsestörande poster

De jämförelsestörande posterna budgeteras med [redacted] än prognos 3, 2025. Realisationsvinster under 2026 uppgår till [redacted] från en försäljning av fastighet inom Egnahemsbolaget till Göteborgs Stad, medan realisationsresultatet för koncernen uppgår till [redacted] i prognos för 2025.

Posten nedskrivningar/återföringar påverkar de jämförelsestörande [redacted], då en nedskrivning budgeteras på [redacted] under 2026 avseende ett [redacted], på grund av [redacted]. Under 2025 prognosticeras nedskrivningar och återföringar med ett [redacted], främst med anledning av återföringar av tidigare nedskrivningar på grund av högre värdering.

Finansnetto

Finansnettot budgeteras till en kostnad på [redacted] än prognos 3, 2025. Den [redacted] avvikelsen är främst att förklara med [redacted] genomsnittlig lånevolym, vilket påverkar med [redacted]. En [redacted] snittränta, vilken i budgeten är [redacted] i prognos 3, påverkar också [redacted].

Investeringar

De totala investeringarna budgeteras för perioden till [redacted] [redacted] än prognos 3, 2025.

(mnkr)	2026BU jan-dec	2025P3 jan-dec	Avvikelse	2024AC jan-dec	Avvikelse
- i befintligt bestånd	[redacted]			-1 180	[redacted]
- i konverteringar				-102	
- i solelssatsning				-16	
- i nyproduktion				-959	
- i förvärv				-1 271	
- i övrigt				-32	
Totala investeringar	[redacted]			-3 561	[redacted]

Investeringar i nyproduktion budgeteras till [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

Investeringar i förvärv uppgår till [redacted]
[redacted]
[redacted]

Investeringar i befintligt bestånd budgeteras till [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Även Bostadsbolaget [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Familjebostäder har [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Gårdstensbostäder har [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

GöteborgsLokaler budgeterar [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Investeringar i konverteringar budgeteras till [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Investeringar i solenergi budgeteras till [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Budget vad gäller underhåll och investeringar i befintligt bestånd uppgår totalt till [REDACTED]
[REDACTED] än prognos för 2025. Se kommentar ovan.

Kassaflöde

Det operativa kassaflödet budgeteras till [REDACTED] än prognos 3, 2025. [REDACTED]

De extra satsningarna i utvecklingsområdena beräknas till [REDACTED] i budgeten för 2026, baserat på 2019 som basår uppräknat med index, vilket är [REDACTED] än prognos 3, 2025, främst med satsningar på underhåll och investeringar i befintligt bestånd i [REDACTED]. Det innebär att kassaflöde före extrasatsningar i utvecklingsområden uppgår till [REDACTED] lägre än prognos 3, 2025.

Kassaflöde efter totala investeringar uppgår till [REDACTED] än prognos 3, vilket främst är drivet av de [REDACTED] investeringarna i nyproduktion och förvärv.

Det innebär en självfinansieringsgrad på [REDACTED] av investeringarna i nyproduktionen, konverteringarna etc. samt förvärv.

(mnkr)	2026BU	2025P3		2024AC	
	jan-dec	jan-dec	Avvikelse	jan-dec	Avvikelse
Kassaflöde från verksamheten				3 229	
Underhållskostnader				-861	
Investering i befintligt bestånd				-1 180	
Övriga investeringar				-32	
Finansnetto				-636	
Operativt kassaflöde				519	
Försäljningslikvider				63	
Kassaflöde innan nyproduktion & förvärv				582	
Investeringar i nyproduktion				-959	
Konverteringar etc.				-102	
Solenergi				-16	
Investeringar i förvärv				-1 271	
Kassaflöde - totalt				-1 767	
Självfinansieringsgrad				25%	

Låneskulder

Per 31 december 2026 budgeteras att koncernens låneskuld uppgår till [REDACTED], vilket innebär ett [REDACTED] från 31 december 2025, enligt prognos 3, 2025.

Personal

Per 31 december 2026 budgeteras att antalet anställda 1 368 stycken, vilket är minskning med en person från 31 december 2025, enligt prognos 3, 2025.

Namn	Terje Johansson
Titel	VD och koncernchef

Namn	Lars Just
Titel	Ekonomichef

Resultaträkning - Koncernen

Budget, 2026

(mnkr)	Budget, 2026	Prognos 3, 2025	Utfall 2024
Hysesintäkter			7 188
Förvaltningsintäkter			157
Driftskostnader			-3 683
Fastighetsskatt			-158
Fastighetsresultat			3 504
Underhållskostnader			-861
Driftsnetto			2 643
Avskrivningar			-1 307
Resultat efter avskrivningar			1 336
Centrala kostnader			-226
Övriga rörelseposter			-44
Rörelseresultat			1 066
Jämförelsestörande poster			152
Resultat före finansnetto			1 218
Finansiella intäkter			5
Finansiella kostnader			-641
Resultat efter finansnetto			582

Resultaträkning - Koncernen

Budget, 2026

Resultat efter finansnetto per bolag

	2026 Budget	2025 Prognos 3	2024 Utfall
(mnkr)	jan-dec	jan-dec	jan-dec
Poseidon			198
Bostadsbolagskoncernen			183
Familjebostäder			130
Gårdstensbostäder			3
Framtiden Byggutveckling			-2
GöteborgsLokaler			14
Egnahemsbolaget			-72
Bygga Hem			-20
Störningsjouren			4
Förvaltnings AB Framtiden			11
Summa bolag			449
Resultat fastighetsförsäljning			11
Nedskrivning/återföring nedskrivning			139
Koncernmässiga avskrivningar			-21
Övriga koncernjusteringar			3
Summa koncernen			582