

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-12-08

Ärendenummer FAM-2025-00820

Handläggare

Ann-Charlott Ehn

Telefon: 031-731 67 00

E-post: ann-charlott.ehn@familjebostader.se

Budget 2026

Förslag till beslut

I styrelsen för Familjebostäder i Göteborg AB:

Godkänner förslag till budget för 2026, enligt bilaga 1.

Sammanfattning

Budgeterad resultat- och balansräkning avseende 2026 framgår av bifogad handling.

Resultatet efter finansnetto uppgår till 115,0 mnkr. Kassaflöde exklusive nybyggnation och koncernarvode uppgår till 95,0 mnkr.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Hyreshöjningen för 2026 är klar och uppgår i snitt till 2,9%. På kostnadssidan påverkar taxeökningar på värme, vatten och avfall. Det finns en fortsatt osäkerhet kring elpriset men mot prognos 3 är elpriset lägre. Därutöver påverkar kostnadsökningar för material, köpta tjänster samt tillkommande tjänster och löneökning bolagets kostnader.

Finanskostnaderna för år 2026 bedöms öka något till följd av en ökad låneskuld men räntenivåerna är endast något högre än 2025.

Bedömning ur ekologisk dimension

I bolagets prioriteringar är arbetet med energieffektivisering och minskad klimatpåverkan, för att nå uppsatta miljö- och klimatmål, en fortsatt viktig parameter. Vi fortsätter installera solceller, energieffektivisera tvättstugor och tilläggsisolera vindar, för att nämna några exempel. Utifrån beräkningar av hela vår klimatpåverkan arbetar vi också vidare med att främja hållbart resande genom att bland annat förbättra förutsättningar för cyklister. Avfallshanteringen är ett annat prioriterat område där vi exempelvis gör insatser för att förbättra källsorteringen och minska mängden restavfall.

I våra renoveringsprojekt beräknar vi vår klimatpåverkan och beaktar möjlighet till energieffektivisering. Biologisk mångfald, ekosystemtjänster, trädplantering och klimatanpassningsåtgärder är självklara delar att beakta i alla projekt.

Bedömning ur social dimension

Bolaget är en viktig aktör i arbetet med att ingen av stadens områden ska finnas på polisens lista över särskilt utsatta områden. En stor del i den beslutade strategin består i att skapa trygghet för våra hyresgäster och bidra till stadsutveckling och en social hållbar miljö vilket är prioriterat även 2026. Ett exempel är bolagets satsning genom projektet ”100 för Bergsjön”, med målsättning att skapa långsiktiga försörjningsmöjligheter för invånare i Bergsjön som står långt från arbetsmarknaden.

Samverkan

Samverkan har skett med de fackliga organisationerna 2025-10-23.

Bilagor

1. Budget 2026

Ärendet

Budget 2026 med avvikelse mot prognos 3 2025 framgår av bifogad handling, bilaga 1. I handlingen beskrivs och kommenteras större avvikelser.

Hyresintäkterna för bostäder är uppräknade med 2,9% i enlighet med hyresöverenskommelsen för 2026. Bolaget räknar med viss tillkommande intäkt för konverteringar i slutet av året. Hyresintäkter för parkeringar och garage har höjts de senaste åren enligt koncernens strategi vilket ger en helårseffekt år 2026. Samtidigt ökar reserveringen för hyresbortfall till följd av prisökningen.

Driftskostnaderna har räknats upp med ett snitt på 3% i pris- och löneökning för år 2026. Justeringar för extrasatsningar har lagts till avseende underhåll, skötsel och systemstöd.

Taxebundna kostnader har beräknats enligt bedömd pris- och taxeökning enligt nedan:

- Värme: 4% samt extra reservering för effekttaxa.
- Vatten: 7%.
- Avfall: 12%.
- El: lägre pris jämfört med 2025, oförändrad förbrukning.

Driftsnettot ligger i nivå med bolagets mål i företagsplanen och på samma nivå som år 2025. Ambitionen är att under året genomföra effektiviseringsåtgärder som ökar driftnettot ytterligare för att stärka bolagets finansiella ställning.

Nivåerna på underhåll och investering är i grunden baserade på den 11-åriga underhållsprognosen som fortsatt visar på stora behov de kommande åren. Nyproduktionen via Framtidens Byggutveckling är låg de kommande åren vilket skapar utrymme att komma i kapp med tidigare framskjutna projekt enligt underhållsplaneringen, förskjutningar som finansiellt varit nödvändiga under åren med stort emottagande av nyproduktion. I underhåll ligger bland annat satsningar på produktindex med trygghetssäkrade fastigheter och satsning på gemensamma utrymmen.

Bolagets samlade investeringar 2026 genomförs med en självfinansiering om 95% och låneskulden ökar med 22,2 mnkr. Beräknat kassaflöde exklusive nyproduktion, konverteringar, solceller och koncernarvode uppgår till 95 mnkr vilket motsvarar det operativa kassaflödeskravet från koncernen.

Bolagets bedömning

Bolaget bedömer att framtagna budget speglar de ekonomiska förutsättningarna och bedömer att både resultatmål och kassaflödeskrav uppnås.

Annelie Nyman

Ekonomichef

Thorbjörn Hammerth

VD