

Tjänsteutlåtande, information
Styrelsehandling nr 8
Utfärdat 2025-12-17
Ärendenummer: 2025-00489

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

Finansrapport november 2025 - koncernen

Förslag till beslut

I styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden:

Finansrapport per 2025-11-30 för koncernen antecknas.

Sammanfattning

Föreliggande ärende innehåller redovisning av Framtidenkoncernens resultat efter finansnetto och operativt kassaflöde per 2025-11-30 med kommentarer till de större avvikelserna. Ärendet innehåller också en redovisning av låneskulder och räntenivåer per 2025-11-30 samt en övergripande omvärldsbevakning.

Framtidenkoncernen redovisar ett resultat efter finansnetto på +768 mnkr för perioden 1 januari till och med 30 november 2025, vilket är [REDACTED] än prognos 3. Det operativa kassaflödet rapporteras till +839 mnkr, vilket är [REDACTED] än prognos 3.

Koncernens låneskuld rapporteras till 26 808 mnkr per 2025-11-30.

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 2025-11-30, marknadens ränteutveckling samt en omvärldsbevakning.

Resultat och operativt kassaflöde

Framtidenkoncernen redovisar ett resultat efter finansnetto på +768 mnkr för perioden januari-oktober, vilket är [REDACTED] än prognos 3, 2025. Det operativa kassaflödet uppgår till +839 mnkr, vilket är [REDACTED] än prognos 3.

Det högre resultatet beror främst på lägre driftskostnader med [REDACTED], till stor del orsakat av lägre kostnader för fastighetsskötsel med [REDACTED], bland annat beroende på tidsförskjutningar i olika skötselaktiviteter, lägre kostnader för driftsadministration med [REDACTED], bland annat beroende på lägre kostnader relaterade till personal (vakanser, sjukskrivning etc.), samt lägre övriga driftskostnader med [REDACTED], bland annat på grund av omallokeringar, lägre personalkostnader och kundförluster i förhållande till prognos. De taxebundna kostnaderna är också lägre med [REDACTED], främst beroende på lägre värmekostnader på grund av varmare väder än normalt.

Underhållskostnaderna är [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
än prognosticerat.

De centrala kostnaderna är lägre med [REDACTED], bland annat med anledning av lägre kostnader inom moderbolaget. Övriga rörelseposter är [REDACTED] i förhållande till prognos, bland annat på grund av positiva avvikelser gällande ersättningar.

Finansnettot uppgår till -581 mnkr, vilket är [REDACTED] i förhållande till prognos främst med anledning av lägre snitträntenivå. Genomsnittlig räntenivå uppgår till 2,63%.

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

Investeringar i nyproduktion uppgår till [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Sammandrag

(se bilagor för mer utförlig version)

(mnkr)

	2025AC	2025P3	
	JAN - NOV	JAN - NOV	Avvikelse
Intäkter	7 121		
Fastighetsresultat	3 540		
Underhållskostnader	-803		
Driftnetto	2 737		
Rörelseresultat	1 320		
Finansnetto	-581		
Resultat efter finansnetto	768		
Investering i befintligt bestånd	-1 101		
Operativt kassaflöde	839		
Investeringar i nyproduktion	-1 094		

Låneskulder och räntenivå

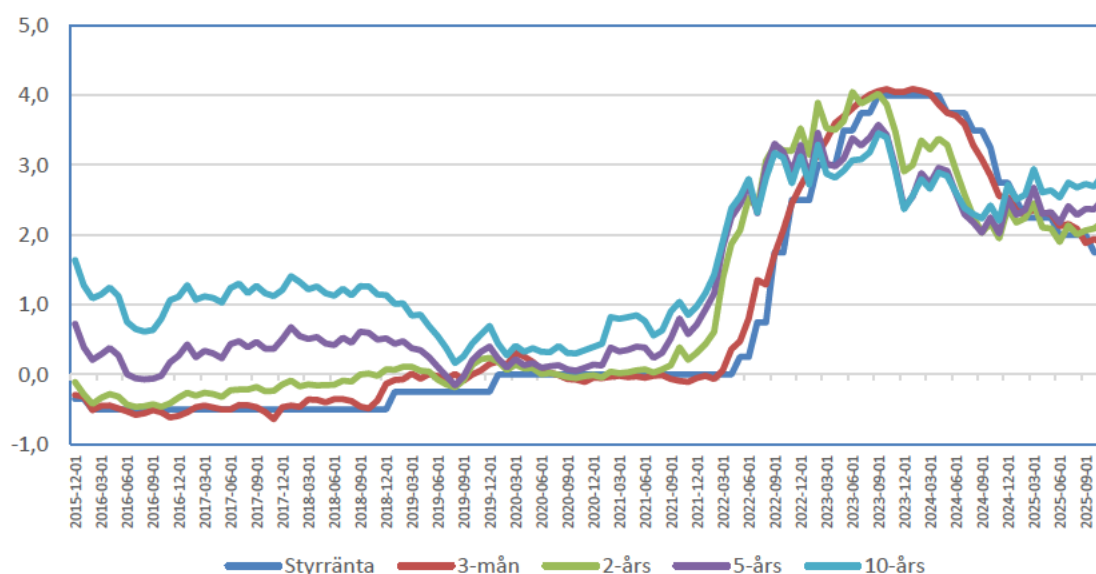
Koncernens låneskuld per 2025-11-30 uppgår till 26 808 mnkr. Genomsnittlig finansieringskostnad under perioden är 2,63%

Ränteutveckling på marknaden

(per 2025-12-01)

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 0,3 procent i november 2025, vilket var på en nedgång från 0,9 procent i oktober. Inflationstakten enligt snabb-KPIF var 2,3 procent i november, vilket ska jämföras med 3,1 procent i oktober. (SCB, december 2025). Inflationen i november var lägre än väntat, enligt Nordea, som vidare skriver att den stora bilden är intakt, dvs. att inflationen ser låg ut inför 2026. Tröskeln för att ändra styrräntan är sannolikt hög, men en räntesänkning under första halvåret 2026 kan likväl inte uteslutas helt (Nordea, 2025-12-05),

Enligt Arbetsförmedlingen uppgår arbetslösheten till 6,8% i oktober, vilket är 0,1%-enheter lägre än föregående månad (6,9%).

De svenska swap-räntorna för fem och två år noteras per 28 november till 2,51% respektive till 2,19% och 3-månadersräntan till 1,93% (Stibor). Det innebär att femårsränta ligger ca. 0,1 högre än vid inledningen av året, medan tvåårsräntan har sjunkit med ca. 0.7 procentenheter.

Svenska kronan noteras för närvarande till cirka 9,42 kr mot US-dollar och till cirka 10,97 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 0,2% både i stor-Göteborg, såväl som i de centrala delarna av Göteborg. Priserna har under de senaste 12 månaderna sjunkit i stor-Göteborg med 2,0% och med 0,3% i de centrala delarna. (Svensk Mäklarstatistik, december 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 2025-12-04)

Styrränta	1,75%
KPI, nov (snabb-KPI)	0,3% (0,9%)
KPIF, nov (snabb-KPIF)	2,3% (3,1%)
BNP, kvartal 2, 2025, Q/Q	+0,5%
Arbetslöshet enl. Arbetsförmedlingen, sept.	6,8% (6,9%)
USD/SEK	9,42
EUR/SEK	10,97

Namn

Terje Johansson

Titel

VD och koncernchef

Namn

Lars Just

Titel

Ekonomichef

Resultaträkning

(mnkr)	2025AC	2025P3	Avvikelse	2024AC	Avvikelse
	JAN - NOV	JAN - NOV		JAN - NOV	
Intäkter	7 121			6 722	400
Driftskostnader	-3 433			-3 328	-105
Fastighetsskatt	-149			-144	-5
Fastighetsresultat	3 540			3 250	290
Underhållskostnader	-803			-743	-60
Driftnetto	2 737			2 507	230
Avskrivningar	-1 230			-1 185	-45
Resultat efter avskrivningar	1 507			1 322	185
Centrala kostnader	-208			-205	-3
Övriga rörelseposter	20			-29	49
Rörelseresultat	1 320			1 089	231
Jämförelsestörande poster	30			218	-188
Resultat före finansnetto	1 349			1 306	43
Finansnetto	-581			-588	6
Resultat efter finansnetto	768			719	49

Kassaflödesräkning

(mnkr)	2025AC	2025P3	Avvikelse	2024AC	Avvikelse
	JAN - NOV	JAN - NOV		JAN - NOV	
Kassaflöde från verksamheten	3 346			3 012	335
Underhållskostnader	-803			-743	-60
Investering i befintligt bestånd	-1 101			-992	-109
Övriga investeringar	-22			-33	11
Finansnetto	-581			-588	6
Operativt kassaflöde	839			656	183
Försäljningslikvider	30			10	20
Kassaflöde innan nyproduktion & förvärv	869			666	203
Investeringar i nyproduktion	-1 094			-802	-291
Konverteringar etc.	-94			-92	-2
Solenergi	-16			-13	-3
Investeringar i förvärv	-7			-1 270	1 263
Kassaflöde - totalt	-341			-1 512	1 171
Självfinansieringsgrad	73%			31%	42%