

Tjänsteutlåtande beslut
Styrelsehandling nr 10
Utfärdat 2025-12-17
Ärendenummer: 2025-00488

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

Långsiktig finansiell prognos 2026-2036

Förslag till beslut

I styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden:

Långsiktig finansiell prognos för åren 2026–2036 fastställs

Sammanfattning

Framtidenkoncernens långsiktiga prognos över totala investeringar för åren 2026–2036 uppgår till cirka [REDACTED] vilket är en [REDACTED] med [REDACTED] sedan föregående års långsiktiga prognos för perioden 2025–2035.

Prognosen utgörs av nyinvesteringarna, där nyproduktion, förvärv, konverteringar och solenergi ingår, med ett totalbelopp uppgående till cirka [REDACTED], vilket är [REDACTED] än föregående prognos främst beroende på [REDACTED] nyproduktionsvolym. Reinvesteringarna, där investeringar i befintligt bestånd och övriga investeringar ingår, prognosticeras med ett totalbelopp på cirka [REDACTED], vilket är [REDACTED] än föregående prognos och är främst beroende på [REDACTED] investeringar i befintligt bestånd.

Underhållskostnaderna, som inte är en del av investeringarna, prognosticeras till totalt cirka [REDACTED], vilket är [REDACTED] än prognosen i december 2024 avseende åren 2025–2035. En [REDACTED] prognos för underhåll och investering i befintligt bestånd förklaras främst av att anpassning sker till ny underhållsstrategi där beslut fattades om [REDACTED] av nivå av underhåll och investering i befintligt bestånd. Underhållsstrategin beslutades under 2025.

Totala räntekostnader för hela perioden 2026–2036 beräknas att uppgå till cirka [REDACTED], vilket är en [REDACTED] med [REDACTED] jämfört med föregående års långsiktiga prognos. De [REDACTED] räntekostnaderna är främst att förklara med [REDACTED] antagna räntenivåer, vilket kompenseras av en [REDACTED] upplåning till följd av [REDACTED] nyproduktion samt ett [REDACTED] individuellt räntepåslag satt av staden.

Prognosticerade investeringar och underhåll påvisar ett [REDACTED] lånebehov över perioden 2026–2036 om cirka [REDACTED] vilket innebär en total beräknad lånevolym vid periodens utgång på cirka [REDACTED].

Den justerade soliditeten indikeras att uppgå till [REDACTED] och belåningsgraden indikeras till [REDACTED] vid utgången av år 2036. Koncernens beräknade självfinansieringsgrad för prognosperioden uppgår till [REDACTED].

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. 10-årig investeringsprognos 2026–2036
2. Investeringsvolym 2026–2036
3. Specifikation nyinvesteringar 2027–2031

Beskrivning av ärendet

Föreliggande ärende innehåller förslag till Framtidenkoncernens långsiktiga finansiella prognos (2026–2036), i enlighet med bilaga 1-3. Ärendet innehåller den rapportering som koncernen ska göra till Stadsledningskontoret, i enlighet med Göteborgs Stads riktlinjer för finansverksamheten, avseende flerårsplan av investerings- och lånenivå.

I enlighet med Göteborgs Stads riktlinjer för finansverksamheten ska koncernen till stadsledningskontoret inkomma med flerårsplan av investerings- och lånenivå som underlag till kommunfullmäktiges beslut av budget.

Rapportering till Stadsledningskontoret består av tre delar, en skrivelse och två matriser. Enligt anvisning från Stadsledningskontoret ska materialet styrelsebehandlas. Materialet bifogas denna handling (bilaga 1–3).

Den upprättade långsiktiga finansiella prognosen 2026–2036 är grunden till rapportering till Stadsledningskontoret som benämns 10-årsprognos 2026–2036.

Namn	Terje Johansson
Titel	VD och koncernchef

Namn	Lars Just
Titel	Ekonomichef



10-årig investeringsprognos 2026–2036

Förvaltnings AB Framtiden

Innehållsförteckning

1	Bakgrund	3
2	Sammanfattning.....	4
3	Processbeskrivning.....	5
4	Investeringsområden	6
5	Hållbarhetsdimensioner	9
6	Kapital -och driftskostnadskonsekvenser	10
7	Finansiella mål och skuldutveckling	11
7.1	Finansiella mål	11
7.2	Skuldutveckling	12
8	Förändringar från föregående år	13
9	Utmaningar och osäkerheter	14
10	Indexuppräknings	15

1 Bakgrund

Framtidenkoncernen har upprättat investeringsprognos för åren 2026–2036 enligt förfrågan från Stadsledningskontoret.

Framtidenkoncernen äger per 31 augusti 2025 totalt sett cirka 76 400 bostäder med en total yta på ca. 4 833 000 kvm samt lokaler med en total yta på cirka 507 700 kvm. I Framtidenkoncernen ingår, per 31 augusti 2025, Förvaltnings AB Framtiden, Poseidon, Bostadsbolaget, Familjebostäder, Gårdstensbostäder, Framtiden Byggutveckling, Egnahemsbolaget, Bygga Hem, GöteborgsLokaler samt Störningsjouren.

Framtidenkoncernen upprättar vid två tillfällen per år en långsiktig prognos över koncernen finansiella ställning över 11 år. Prognoserna ligger till grund för beräkningar av bland annat investeringar, kassaflöden, soliditet och belåningsgrad över tid. Prognosen är ett viktigt styrinstrument för att följa den finansiella strategin samt för att kunna fatta finansiella beslut och fastställande av årliga kassaflödeskrav.

Koncernens bolag följer i sin rapportering till staden K3-reglerna. Koncernens officiella årsredovisning upprättas enligt IFRS-regelverket.

Följande antaganden/avgränsningar är gjorda i den finansiella prognosen:

- Investeringar bedöms öka fastighetsvärdet med motsvarande belopp.
- Prisökningar inom drift- och underhållskostnader samt investering i befintligt bestånd motsvaras av årliga hyresökningar, dock inte eventuella ränteökningar.
- Ränteantagande är gjorda i enlighet med instruktion från Stadsledningskontoret.
- Bostadsrätter är inte en investering utan beaktas som ett rörelsekapital.

2 Sammanfattning

Framtidenkoncernens långsiktiga prognos över totala investeringar för åren 2026–2036 uppgår till cirka [REDACTED] vilket är en [REDACTED] med [REDACTED] sedan föregående års långsiktiga prognos för perioden 2025–2035.

Prognosen utgörs av nyinvesteringarna, där nyproduktion, förvärv, konverteringar och solenergi ingår, med ett totalbelopp uppgående till cirka [REDACTED], vilket är [REDACTED] än föregående prognos främst beroende på [REDACTED] nyproduktionsvolym. Reinvesteringarna, där investeringar i befintligt bestånd och övriga investeringar ingår, prognosticeras med ett totalbelopp på cirka [REDACTED], vilket är [REDACTED] än föregående prognos och är främst beroende på [REDACTED] investeringar i befintligt bestånd.

Underhållskostnaderna, som inte är en del av investeringarna, prognosticeras till totalt cirka [REDACTED], vilket är [REDACTED] än prognosen i december 2024 avseende åren 2025–2035. En [REDACTED] prognos för underhåll och investering i befintligt bestånd förklaras främst av att anpassning sker till ny underhållsstrategi där beslut fattades om [REDACTED] av nivå av underhåll och investering i befintligt bestånd. Underhållsstrategin beslutades under 2025.

Totala räntekostnader för hela perioden 2026–2036 beräknas att uppgå till cirka [REDACTED], vilket är en [REDACTED] jämfört med föregående års långsiktiga prognos. De [REDACTED] räntekostnaderna är främst att förklara med [REDACTED] antagna räntenivåer, vilket kompenseras av en [REDACTED] upplåning till följd av [REDACTED] nyproduktion samt ett [REDACTED] individuellt räntepåslag satt av staden.

Prognosticerade investeringar och underhåll påvisar ett [REDACTED] lånebehov över perioden 2026–2036 om cirka [REDACTED] vilket innebär en total beräknad lånevolym vid periodens utgång på cirka [REDACTED].

Den justerade soliditeten indikeras att uppgå till [REDACTED] och belåningsgraden indikeras till [REDACTED] vid utgången av år 2036. Koncernens beräknade självfinansieringsgrad för prognosperioden uppgår till [REDACTED].

3 Processbeskrivning

Investeringsprognosen är baserad på investeringsbehov rapporterad från koncernens bolag, vad gäller nyinvesteringar och reinvesteringar.

Nyinvesteringarna är främst baserade på Framtiden Byggutvecklings planering för nyproduktion av hyresrätter samt investeringar i solenergi.

Nyinvesteringarna är också baserade på de förvaltande bolagens planering gällande investeringar i förvärv, konverteringar, solenergi samt investeringar i övrig nyproduktion, exempelvis påbyggnation. Reinvesteringarna är baserade på de förvaltande bolagens planering gällande investeringar i befintligt bestånd samt övriga investeringar.

Koncernen gör därutöver anpassningar av det totala behovet av investeringar utifrån den finansiella strategin med avseende på balansering och prioritering för en långsiktig finansiell uthållighet.

När det gäller underhåll och investering i befintligt bestånd följer koncernens förvaltningsbolag en prioritering som innebär att i första hand prioritera åtgärder utifrån fara för liv, lagkrav och ”Strategi för underhåll av fastigheter 2025–2035”.

Koncernens bedömning är genom att ligga på en långsiktig nivå på underhåll och investering i befintligt bestånd, i enlighet med följande rapport, kan fastigheternas värde och funktion i huvudsak säkerställas och en förvaltning kan levereras på en rimlig nivå.

4 Investeringsområden

Totala investeringar

Totala investeringar under perioden 2026–2036 uppgår enligt den långsiktiga prognosen till [REDACTED] vilket är en [REDACTED] nivå med [REDACTED]. Totala investeringar består av investeringar i nyproduktion, konverteringar, förvärv, solenergi och investeringar i befintligt bestånd samt övriga investeringar. Underhållskostnader redovisas separat nedan, eftersom de inte utgör en del av investeringarna, enligt K3-regelverket.

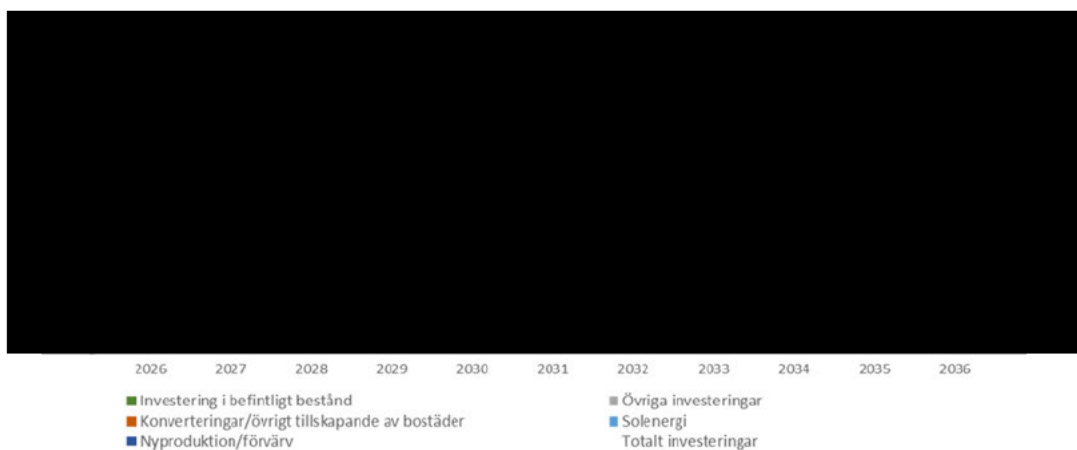


Diagram över totala investeringar (2026–2036)

Tabell längst ned i denna punkt över totala investeringar bygger på en uppdaterad bedömning av investeringsbehov, inklusive aktuell nyproduktionsplan.

Investeringarna är [REDACTED] alla år i prognosperioden än föregående prognos, men avvikelserna är som [REDACTED] under åren [REDACTED].

Koncernen har bedömt att inte några projekt ska beslutas av kommunfullmäktige då de inte bedöms vara av annan principiell beskaffenhet.

Nyinvesteringar

Inom stadens kategorisering nyinvesteringar inkluderas investeringar i nyproduktion, konverteringar, förvärv samt solenergi. Prognosen för perioden 2026–2036 gällande nyinvesteringar uppgår till totalt cirka [REDACTED], vilket är cirka [REDACTED] än senaste prognosen rapporterad i december 2024 avseende perioden 2025–2035. Avvikelsen är i första hand relaterad till investeringar i nyproduktion, vilka är [REDACTED] främst med anledning av [REDACTED].

Inom nyinvesteringar överstiger [REDACTED] nyproduktionsprojekt en investeringsvolym på [REDACTED] under prognosperioden 2026–2036. Total investeringsprognos för dessa projekt uppgår till [REDACTED].

Färdigställande av nya bostäder är högt prioriterat utifrån behov av fler bostäder, områdesutveckling och koncernens finansiella tillväxt. *Göteborgs utvidgade innerstad* och *Värdeskapande stadsutveckling* är grunden för vår nyproduktion. Vi arbetar aktivt med att nå låga produktionskostnader och låga hyresnivåer för att bygga affärsmässiga projekt som är attraktiva för göteborgarna. För att åstadkomma detta ska vi fortsätta utveckla konceptet Framtidshusen avseende kostnadseffektivitet i produktionsledet.

[REDACTED]

[REDACTED]

Möjligheten till nyproduktion påverkas också i hög grad av tillgång till byggrätter, framdrift av program och detaljplaner, konjunkturläge samt koncernens finansiella utrymme.

Kommunfullmäktiges mål är att Framtidenkoncernen ska färdigställa 2 300 bostäder per år från år 2025. För år 2026 bedömer bolaget att det inte är möjligt att nå målet och för åren därefter mycket svårt. För att öka förutsättningarna för en högre produktion behöver bolaget arbeta aktivt med att erhålla fler lagakraftvunna planer och med att förvärva byggrätter över hela staden. Det svaga konjunkturläget och förändrade befolkningsprognoser för staden bedöms påverka förutsättningarna för nyproduktion under flera år framåt. Koncernen har finansiell beredskap för en produktion om cirka [REDACTED] hyresrätter per år. Blir produktionen högre behöver nya finansiella beslut fattas.

[REDACTED]

Volymer avseende bostadsrätter/äganderätter är inte inkluderade i denna finansiella prognos med anledning av att detta inte utgör en investering som långsiktigt belastar balansräkningen, utan är till karaktären ett rörelsekapital.

Koncernen har beslutat om en plan för solenergi för år 2023–2030. Prognos för investeringar i solenergi för åren 2025–2030 uppgår till ca. [REDACTED]. Investeringar i konverteringar prognosticeras till ca. [REDACTED] över perioden 2026–2036.

Reinvesteringar

Prognos för reinvesteringar, där investering i befintligt bestånd samt övriga investeringar ingår, uppgår till totalt cirka [REDACTED], vilket cirka [REDACTED] än senaste prognosen rapporterad i december 2024 avseende åren 2025–2035.

När det gäller koncernens investeringar i befintligt bestånd, så beslutas projekt över 50 mnkr av Förvaltnings AB Framtidens styrelse enligt Framtidenkoncernens riktlinje för projekt och investeringar. Varje bolag gör prioriteringen när en fastighet behöver underhållas/byggas om.

Inom reinvesteringar överstiger [REDACTED] projekt en investeringsvolym på 450 mnkr under prognosperioden 2026–2036. Det är [REDACTED] renoveringsprojekt uppgående till [REDACTED] i ett av utvecklingsområdena.

Underhållskostnader

Underhållskostnader ingår inte i investeringarna i enlighet med K3 regelverket. Dessa redovisas dock här, samt inkluderas i matrisen under underhållskostnader, för att därmed återge den totala långsiktiga prognosen för koncernen.

Prognos för underhållskostnaderna uppgår till totalt cirka [REDACTED], vilket är [REDACTED] än prognosen i december 2024 avseende åren 2025–2035 (se avsnitt Underhåll och investering i befintligt bestånd).

Underhåll och investering i befintligt bestånd

Prognos för underhållskostnader och investering i befintligt bestånd för åren 2026–2036 uppgår totalt till [REDACTED], vilket är [REDACTED] än prognosen i december 2024 avseende åren 2025–2035.

En [REDACTED] prognos för underhåll och investering i befintligt bestånd förklaras främst med att anpassning sker till ny underhållsstrategi där beslut fattades om [REDACTED] av nivå av underhåll och investering i befintligt bestånd. Underhållsstrategin beslutades under 2025.



Belopp i mnkr	Utfall/Prognos		Prognos					
	2024	2025 p8	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Investeringar	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

5 Hållbarhetsdimensioner

Tabellen visar en bedömning av hur stor andel av investeringarna inom respektive investeringsområde som bedöms bidra positivt till de två hållbarhetsdimensionerna.

Investeringsområde	Ekologisk	Social
Nyinvesteringar	Ca. 95%	Ca. 20%
Reinvesteringar	Ca. 54%	Ca. 45%

Kommentar utifrån en ekologisk dimension

Vid investering i nyproduktion eller befintligt bestånd sker alltid viss negativ påverkan på den ekologiska dimensionen bland annat genom de klimatutsläpp som uppstår i produktionsprocessen.

Kommentar utifrån en social dimension

Av koncernens investeringar i nyproduktion för perioden utgörs cirka 20% av investeringar i något av stadens särskilt utsatta områden, inklusive Biskopsgården samt Tynnered och området kring Frölunda Torg. I koncernens strategi för utvecklingsområden ingår investeringar i nyproduktion för att bidra till stadsutveckling, tillföra värden som saknas i våra utvecklingsområden samt bidra till en mindre segregerad stad. Det bedöms kunna bidra till målområdena ökad/jämlig tillgång, trygga fysiska livsmiljöer samt tillgång till bostäder/minskad bostadssegregation.

Av koncernens investeringar i befintligt bestånd för perioden utgörs cirka 45% av investeringar i något av stadens särskilt utsatta områden, inklusive Biskopsgården samt Tynnered och Frölunda Torg. I koncernens strategi för utvecklingsområden ingår investeringar i det befintliga beståndet som en väsentlig del för att skapa boendemiljöer som är både trygga och trivsamma och bidrar till områdesutveckling och stadsutveckling. Det bedöms kunna bidra till målområdena ökad/jämlig tillgång och tillgänglighet till samhällets resurser samt trygga fysiska livsmiljöer.

När koncernen tillför trygghetsbostäder i samband med investeringar i det befintliga beståndet bidrar vi även positivt till målområdet om att omhänderta äldres behov. Vår bedömning är att de investeringar koncernen gör för ökad trygghet, minskad segregation och områdesutveckling också bidrar till barnets bästa.

6 Kapital -och driftskostnadskonsekvenser

Koncernens reinvesteringar (investeringar i befintligt bestånd) bedöms i huvudsak bidra till minskade driftskostnader i förhållande till idag samt/eller bidra till att öka eller bibehålla värde och funktion på fastigheterna.

Nyinvesteringar bedöms bibehålla eller öka värdet på fastighetsbeståndet. Både reinvesteringar och nyinvesteringar bedöms dessutom att över tid öka värdet på befintligt omkringliggande fastighetsbestånd. Koncernens bedömning är också att investeringar i nyproduktion bidrar att minska bostadsbristen i staden och möjliggör för fler att kunna flytta till Göteborg och därigenom bidra till ökade skatteintäkter och bidra till stadens långsiktiga finansiering.

Driftskostnaderna för perioden 2026–2036 beräknas till cirka [REDACTED], varav cirka [REDACTED] hänförs till den prognosticerade nyproduktionen över tidsperioden. Inom driftkostnader inbegrips de taxebundna driftskostnaderna, bland annat värme och el, samt de icke taxebundna driftskostnaderna, såsom till exempel reparationer och fastighetsskötsel. Driftskostnaderna, och dess ökning genom nyproduktion, täcks av de hyresintäkter som debiteras för bostäderna.

Ränteantagande i prognosen, inklusive individuellt räntepåslag, för åren 2027–2031 är [REDACTED] och är [REDACTED] för åren 2032–2036.

Totala räntekostnader för hela perioden 2026–2036 beräknas att uppgå till cirka [REDACTED]. Tillkommande räntekostnader med anledning av utökat lånebehov beräknas till cirka [REDACTED] över perioden. Genomsnittlig årlig räntekostnad uppgår till knappt [REDACTED].

Totala avskrivningar beräknas för hela perioden 2025–2035 att uppgå till cirka [REDACTED]. Avskrivningar hänförliga till nyinvesteringar beräknas till cirka [REDACTED] för perioden.

Prognosen beaktar inga nedskrivningar på portföljnivå avseende kommande projekt under åren 2026–2035. Nedskrivningar i tidigare beslutade projekt beräknas under 2026 med [REDACTED] och med [REDACTED] under 2027.

Vakansgraden inom koncernen är låg och bedöms fortsatt vara låg under prognosperioden med avseende på den bostadsbrist som råder inom Göteborgs Stad.

7 Finansiella mål och skuldtutveckling

Det överordnade målet enligt koncernens finansiella strategi är att ha en begränsad finansiell risknivå genom att begränsa den långsiktiga belåningsgraden (lånevolym i förhållande till fastigheternas marknadsvärde) om högst 30% och upprätthålla en justerad soliditet (eget kapital i förhållande till marknadsvärderad balansomslutning) om lägst 50% på koncernnivå.

Investeringar i befintligt bestånd ska ske till 100% genom självfinansiering och målet är att 30% av nyproduktionsinvesteringen över tid ska finansieras via eget kassaflöde. Självfinansieringsgraden är ett viktigt styrmedel för att hålla de beslutade långsiktiga risknivåerna.

Framtidenkoncernen använder självfinansieringsgrad som en parameter för att styra de finansiella prioriteringarna på övergripande nivå i koncernen och för att kunna balansera nyproduktion, underhåll och investeringar i befintligt bestånd och extrasatsningar i utvecklingsområden. Dessutom används självfinansieringsgrad till den årliga kravställningen på operativt kassaflöde.

Framtidenkoncernen definierar självfinansieringsgrad till hur stor del som "Kassaflöde innan nyproduktion & förvärv" finansierar investeringar i nyproduktion, förvärv och konverteringar. Koncernen beräknar en vägd självfinansieringsgrad för hela perioden.

7.1 Finansiella mål

Den långsiktiga prognosen indikerar en justerad soliditet på ■■■ år 2036 samt en belåningsgrad på ■■■ under rådande marknadsförhållanden. Justerad soliditet och belåningsgrad ligger därmed inom de gränsvärden som den finansiella strategin anger. Förändras tillgångarnas marknadsvärde, så förändras belåningsgrad och justerad soliditet. Prognosen beaktar inga förändringar i marknadsvärde med anledning av eventuellt förändrade avkastningskrav.

Koncernens beräknade självfinansieringsgrad för prognosperioden uppgår till ■■■. En ackumulerad självfinansieringsgrad från år 2018, som är basåret vid beräkning av långsiktig finansieringsgrad, visar på ■■■.

Resultat efter finansnetto prognosticeras över perioden till ■■■. Operativt kassaflöde, dvs. kassaflöde efter underhåll & investeringar i befintligt bestånd och övriga investeringar, redovisas med ■■■ över perioden.

Koncernen har en soliditet, enligt K3, som går från ■■■ år 2026 till ■■■ år 2036. Den ■■■ soliditeten förklaras till stor del av att balansomslutningen i koncernen ■■■ över tid med anledning av investeringsvolymen i nyproduktion och i befintligt bestånd.

Koncernens resultat över perioden ■■■ dock inte i den omfattning som krävs för att ■■■ koncernens soliditet. Rörelseresultatet kommer ■■■ under prognosperioden, medan resultat efter finansiella poster att ha en ■■■ trend. Det är främst beroende på ■■■ räntekostnader med anledning av prognosticerade räntenivåer samt en ■■■ lånevolym. Det operativa kassaflödet från investeringar i nyproduktionen är ■■■.

Den långsiktiga prognosen ger en justerad soliditet på ■■■ år 2036.

7.2 Skuldutveckling

Prognosticerad lånevolym per 31 december 2036 uppgår till [REDACTED], vilket är en ökad upplåning under perioden 2026–2036 med [REDACTED]. Total lånevolym per den 31 oktober 2025 är ca. [REDACTED]. Självfinansieringsgraden under prognosperioden uppgår till [REDACTED] vilket innebär att cirka [REDACTED] av nyinvesteringarna finansieras med lån.

Lånevolymen ökar varje år under hela prognosperioden. Förändringstakten är något lägre fram till och med 2028 för att sedan öka igen. Utvecklingen av lånevolymförändringen över tid följer prognosen för färdigställande av nyproduktion.

Belopp i mnkr	Utfall/Prognos		Prognos					
	2024	2025 p8	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Skuldförändring	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

8 Förändringar från föregående år

Total investeringsvolym för åren 2026–2036 uppgår till [REDACTED], vilket är [REDACTED] jämfört med föregående 11-åriga prognos.

Investeringar i nyproduktion prognosticeras på en [REDACTED] nivå med ca. [REDACTED] över 11-årsperioden, främst med avseende på att en [REDACTED] prognos över färdigställandevolym. Investering i konverteringar prognosticeras på [REDACTED] nivå som föregående prognos och investering i solenergi prognosticeras [REDACTED]. Även investeringar i förvärv prognosticeras också [REDACTED] med [REDACTED].

Investeringar i befintligt bestånd prognosticeras på en [REDACTED] nivå med [REDACTED], jämfört med föregående år, främst med anledning av den anpassning som sker till ny underhållsstrategi som beslutades under 2025. Prognosen avseende underhållskostnader och investering i befintligt bestånd prognosticeras totalt på en [REDACTED] nivå med ca. [REDACTED].

Räntekostnaderna uppgår till [REDACTED] för tidsperioden 2026–2036, vilket är [REDACTED] än föregående prognos avseende 2025–2035. De [REDACTED] räntekostnaderna är främst att förklara med [REDACTED] antagna räntenivåer, vilket kompenseras av en [REDACTED] upplåning till följd av [REDACTED] nyproduktion samt ett [REDACTED] individuellt påslag till staden. Ränteantagande i prognosen för åren 2027–2031 är [REDACTED] och är [REDACTED] för åren 2032–2036, inklusive individuellt räntepåslag.

9 Utmaningar och osäkerheter

I den långsiktiga prognosen är ränterisken och dess påverkan på räntekostnaderna den största risken, dels med anledning av eventuellt högre räntenivåer, dels med anledning av ökad lånevolym.

En högre räntenivå med +1%-enhet från och med år 2027 beräknas påverka de totala räntekostnaderna med [REDACTED] över perioden, vilket påverkar resultatet efter finansnetto och kassaflödet med motsvarande. Det sänker också den justerade soliditeten med [REDACTED]-enheter samt höjer belåningsgraden med [REDACTED]-enheter per utgången av år 2036.

Ökade räntenivåer påverkar också efterhand avkastningskraven på fastigheterna, vilket är en avgörande faktor vid fastställande av fastighetsvärdet.

En förändring dessutom av avkastningskravet år 2027 med +1%-enhet så påverkas värdet på fastigheterna det året negativt med [REDACTED] vilket ytterligare [REDACTED] den justerade soliditeten med [REDACTED] och [REDACTED] belåningsgraden med ytterligare [REDACTED] utgången av år 2036.

En viktig faktor är tillgången till byggrätter i staden. Om tillgången till byggrätter är begränsad kan det påverka nyproduktionen negativt, men minskar det långsiktiga upplåningsbehovet.

Dessutom är marknadssituationen om 10 år en osäker faktor. Hur bland annat vakanser och lönsamhet utvecklingar sig över tidsperioden kommer påverka den långsiktiga nyproduktionsvolymen.

10 Indexuppräknings

Samtliga beräkningar är baserade på fasta priser och eventuella framtida indexjusteringar är inte beaktade.

Bolag:	Framtidenkoncernen
Namn i Cognos:	K400
Kontaktperson:	Lars Magnusson
E-post:	lars.magnusson@framtiden.se
Telefon:	0709-266260

Styrelsebehandlat

Datum:	2025-12-17
--------	------------

KF	Projektet är av principiell karaktär och ska därför till KF (Sätt ett kryss)
Grön	Projektet har positiva effekter på klimat och miljö (Sätt ett kryss) Länk till stadens gröna ramverk
Kategori	
1	Ange en siffra 1, 2 eller 3
2	Investeringsbeslut taget i styrelse/månad
3	Planerade, definierade investeringar, ej ännu tagna i styrelse/månad
	Odefinierade investeringar
(*)	Ökad skuld: positivt tal, Minskad skuld: negativt tal
(**)	Om man angivit investeringsvolymen med fasta priser gör ni här en procentuell indexering till rörliga priser.

Investeringsprognos för period 2026 + 2027 - 2036 (mnkr)

(All inmatning görs ivita fält)

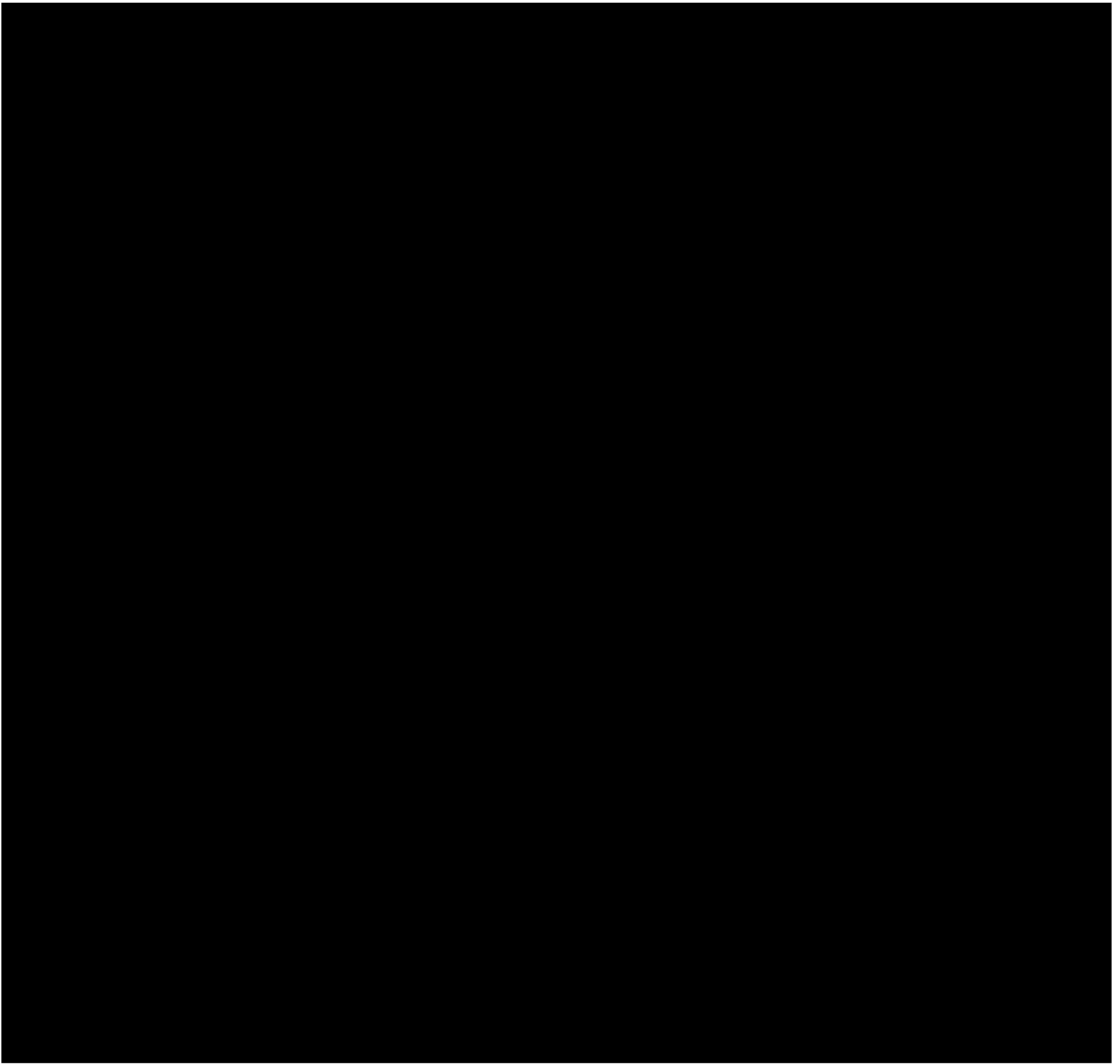
[revisi]																	
NYINVESTIERINGAR	KF X	Kategori 1-3	Grön X	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	Totalt 2027- 2031	Totalt 2032- 2036	Totalt 2027-2039

REINVESTERINGAR (ersättningsniv/komponentutbyte BR)	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	Totalt 2027-2031	Totalt 2032-2036	Totalt 2027-2039
---	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------------------	------------------	------------------

[illegible][illegible][illegible]

FINANSIELLA NYCKELTAL	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Eget kapital (mnkr)											
Summa tillgångar (mnkr)											
Soliditetsprognos (procent, bokförda värden)											
Resultat efter finansiella poster (mnkr)											

GRAFER



FRAMTIDEN

Spec av prognosticerade nyinvesteringar fördelat per område

NYINVESTERINGAR (mnkr)	2027	2028	2029	2030	2031	Totalt	2027 2031
------------------------	------	------	------	------	------	--------	--------------

--	--	--	--	--	--	--	--

VOLYMER (antal lägenheter)	2027	2028	2029	2030	2031	Totalt	2027 2031
----------------------------	------	------	------	------	------	--------	--------------

--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--