

Tjänsteutlåtande beslut
Styrelsehandling nr 8e
Utfärdat 2026-02-04
Ärendenummer: 2026-00003

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

Årsbokslut 2025

Förslag till beslut

I styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden:

Årsbokslut enligt K3 per 2025-12-31 godkänns.

Sammanfattning

Framtidenkoncernen redovisar per den 31 december 2025 ett resultat efter skatt på +636 mnkr. Resultat efter finansnetto redovisas till +665 mnkr, vilket är [REDACTED] än prognos 3 för året.

Lägre driftskostnader med [REDACTED], där de taxebundna kostnaderna avviker [REDACTED] främst relaterat till lägre värmekostnader med [REDACTED] med anledning av varmare väder än normalår.

Det högre resultatet beror även främst på ett mer positivt netto vad gäller nedskrivningar/återföring av nedskrivningar med [REDACTED], till största delen med anledning av högre värdering.

Underhållskostnaderna är [REDACTED] än prognos, vilket till stor del förklaras av omklassificering från investering i befintligt bestånd samt ökad takt inom underhåll, bland annat i avställda lägenheter.

Avskrivningarna är [REDACTED] än prognos, främst med anledning av högre aktivering än beräknat avseende byggnader och markanläggningar.

Det operativa kassaflödet rapporteras till +669 mnkr, vilket är [REDACTED] än prognos 3, främst beroende på lägre investeringar i befintligt bestånd samt lägre driftskostnader. Det innebär en självfinansieringsgrad uppgående till 48 procent av nyproduktionen.

Koncernens låneskuld uppgår per 2025-12-31 till 27,1 mdkr, vilket är [REDACTED] än prognos.

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 och social dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån dessa dimensioner.

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. Balansräkning
3. Resultat per bolag
4. Koncernbidrag och aktieägartillskott

Beskrivning av ärendet

Underlag till styrelsen för beslut att fastställa resultat- och balansräkning per 2025-12-31.

Framtidenkoncernen redovisar per den 31 december 2025 ett resultat efter skatt på +636 mnkr. Resultat efter finansnetto redovisas till +665 mnkr, vilket är [REDACTED] än prognos 3 för året 2025.

Intäkter

Koncernens totala intäkter redovisas till 7 780 mnkr för perioden, vilket är [REDACTED] än prognos. Avvikelsen härrör främst till högre förvaltningsintäkter med [REDACTED], främst relaterat till högre fakturering till hyresgäster för skadegörelse etc.

(mnkr)	Utfall 2025	Prognos 3, 2025	Avvikelse
	JAN - DEC	JAN - DEC	
<i>Hysesintäkter</i>	7 615	[REDACTED]	[REDACTED]
<i>Förvaltningsintäkter</i>	165	[REDACTED]	[REDACTED]
<i>Driftskostnader</i>	-3 839	[REDACTED]	[REDACTED]
<i>Fastighetsskatt</i>	-163	[REDACTED]	[REDACTED]
Fastighetsresultat	3 778	[REDACTED]	[REDACTED]
<i>Underhållskostnader</i>	-953	[REDACTED]	[REDACTED]
Driftsnetto	2 825	[REDACTED]	[REDACTED]
<i>Avskrivningar</i>	-1 353	[REDACTED]	[REDACTED]
Resultat efter avskrivningar	1 472	[REDACTED]	[REDACTED]
<i>Centrala kostnader</i>	-233	[REDACTED]	[REDACTED]
<i>Övriga rörelseposter</i>	3	[REDACTED]	[REDACTED]
Rörelseresultat	1 242	[REDACTED]	[REDACTED]
<i>Jämförelsestörande poster</i>	63	[REDACTED]	[REDACTED]
Resultat före finansnetto	1 305	[REDACTED]	[REDACTED]
<i>Finansiella intäkter</i>	6	[REDACTED]	[REDACTED]
<i>Finansiella kostnader</i>	-646	[REDACTED]	[REDACTED]
Resultat efter finansnetto	665	[REDACTED]	[REDACTED]
<i>Bokslutsdispositioner</i>	142	-	-
<i>Skatt</i>	-171	-	-
Resultat efter skatt	636	-	-

Driftskostnader

Driftskostnaderna uppgår till 3 839 mnkr för året, vilket är [REDACTED] än prognos.

De taxebundna kostnaderna uppgår till 1 370 mnkr, vilket är [REDACTED] än prognos, till största delen relaterat till lägre värmekostnader med [REDACTED] med anledning av [REDACTED] förbrukning än antaget på grund av varmare väder än normalår.

Fastighetsskötseln är [REDACTED] än prognos, främst relaterat till lägre utfall inom köpta tjänster, bland annat relaterat till framskjutna aktiviteter. Även Övriga driftskostnader avviker [REDACTED], bland annat på grund av omallokering av skadekostnader till investering i befintligt bestånd, lägre personalkostnader och kundförluster i förhållande till prognos.

Det möts av högre kostnader för reparationer med [REDACTED], bland annat relaterat till högre kostnader för skador samt högre kostnader för köpta tjänster.

(mnkr)	Driftskostnader			
	2025AC	Varians	2025AC	Varians
	JAN - DEC	vs prognos	kr/kvm	vs prognos
Värme	-603	[REDACTED]	-113	[REDACTED]
El o gas	-178	[REDACTED]	-33	[REDACTED]
Vatten	-329	[REDACTED]	-62	[REDACTED]
Renhållning	-259	[REDACTED]	-49	[REDACTED]
Fastighetsskötsel	-874	[REDACTED]	-164	[REDACTED]
Reparationer	-590	[REDACTED]	-111	[REDACTED]
Driftsadministration	-802	[REDACTED]	-150	[REDACTED]
Övriga driftskostnader	-203	[REDACTED]	-38	[REDACTED]
Summa driftskostnader	-3 839	[REDACTED]	-720	[REDACTED]

Avskrivningar

Avskrivningarna uppgår till 1 353 mnkr, vilket är [REDACTED] än prognos. Avvikelsen relaterar främst till Poseidon, med anledning av högre aktivering än beräknat i prognos avseende byggnader och markanläggningar.

Centrala kostnader

De centrala kostnaderna uppgår till 233 mnkr, vilket är [REDACTED] än prognosticerat främst med anledning av lägre utfall inom köpta tjänster avseende profilmarknadsföring.

Övriga rörelseposter

Övriga rörelseposter uppgår till +3 mnkr, vilket netto är [REDACTED] än prognos. Posten består av Egnahemsbolagets verksamhet med 49 mnkr, som avviker [REDACTED] mot prognos, vilket förklaras med garantiavsättning relaterat till konkurser, tvister och övriga garantiåtaganden i tidigare projekt. Avvikelsen förklaras positivt med [REDACTED] av bland annat försäkringsersättning för skador, ex. brand Öster om Heden.

Underhållskostnader

Underhållskostnaderna uppgår till 953 mnkr, vilket är [REDACTED] än prognos. Avvikelsen hänförs främst till Poseidon, genom omklassificering från investering i befintligt bestånd, samt ökad takt inom underhåll främst vad gäller avställda lägenheter, då investeringarna inte fallit ut enligt prognos.

Jämförelsestörande poster

De jämförelsestörande posterna redovisas till +63 mnkr, vilket är [REDACTED] än prognos.

Utfallet för Nedskrivningar/återföring av nedskrivningar uppgår till +51 mnkr, vilket är [REDACTED] i förhållande till prognos. Återföringar av tidigare gjorda nedskrivningar uppgår totalt till [REDACTED] vilket är [REDACTED] än prognos i huvudsak med anledning av högre värdering samt ett redovisningsmässigt utrymme i takt med gjorda planenliga avskrivningar. Nedskrivningar avviker [REDACTED]

Realisationsresultat uppgår till +12 mnkr, vilket främst relaterar till försäljning av Egnahemsbolagets tidigare kontor med [REDACTED], samt avyttringar av delar av fastigheter uppgående till [REDACTED]. Realisationsresultatet belastas av en realisationsförlust uppgående till [REDACTED], relaterat till avyttring av byggnadspaviljonger inom Poseidon.

Finansnetto

Finansnettot uppgår till -640 mnkr, vilket är [REDACTED] än prognos. Variansen förklaras främst genom lägre genomsnittlig räntenivå än antaget med [REDACTED] samt en lägre lånevolym bidrar till de lägre räntekostnaderna med [REDACTED]. Lägre aktivering av räntekostnader i projekt än vad som antogs i prognos påverkar med [REDACTED]

Genomsnittlig finansieringskostnad för året uppgår till 2,63%, vilken enligt prognos var bedömd till [REDACTED].

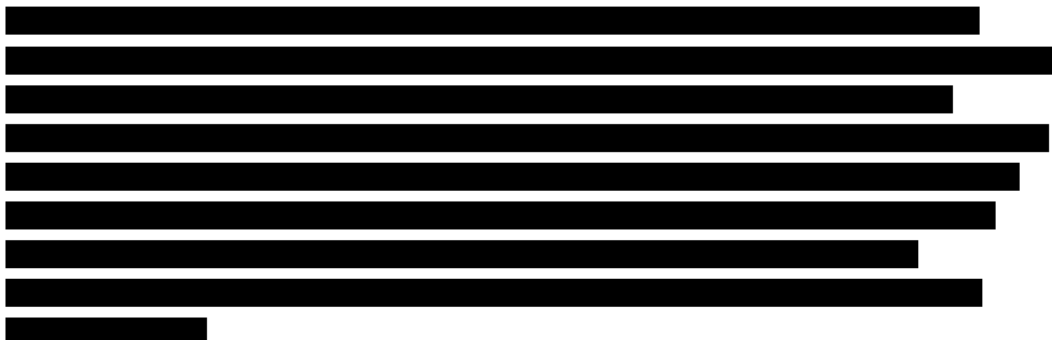
Bokslutsdispositioner

Som bokslutsdispositioner redovisas koncernbidrag, både lämnade och erhållna. Som ett led i en skattedisposition, där Göteborgs Stadshus AB har ett uppdrag att inom Göteborgs Stads bolagssfär utjämna skattemässiga resultat med hänsyn till ränteavdragsbegränsningsreglerna, erhåller moderbolaget 142,0 mnkr i koncernbidrag från Stadshus AB. En utdelning föreslås i vinstdispositionen med 112,7 mnkr till Stadshus AB, vilket motsvarar det erhållna koncernbidraget med avdrag för skatt, 20,6 procent.

Investeringar

De totala investeringarna för året uppgår till 2 770 mnkr, vilket är [REDACTED] än prognos 3.

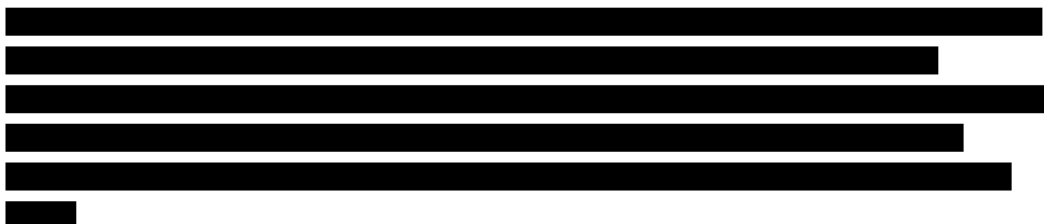
Avvikelsen härrör främst till lägre investeringar i [REDACTED]



Investeringar i konverteringar är [REDACTED]



Avvikelsen härrör också till lägre investeringar i nyproduktion med [REDACTED]



Investeringarna i solenergi är [REDACTED].

Avvikelse på [REDACTED] avseende investeringar i förvärv är främst relaterat till [REDACTED]



(mnkr)	2025AC	2025P3	Avvikelse	2024AC
Investeringar	JAN - DEC	JAN - DEC	vs prognos	JAN - DEC
Befintligt bestånd	-1 252	[REDACTED]	[REDACTED]	-1 180
Konverteringar	-106	[REDACTED]	[REDACTED]	-102
Solenergi	-19	[REDACTED]	[REDACTED]	-16
Nyproduktion	-1 177	[REDACTED]	[REDACTED]	-959
Förvärv	-189	[REDACTED]	[REDACTED]	-1 271
Övrigt	-27	[REDACTED]	[REDACTED]	-32
Totala investeringar	-2 770	[REDACTED]	[REDACTED]	-3 561

Kassaflöde

Utfallet för året visar på ett operativt kassaflöde på +669 mnkr, vilket är [REDACTED] än prognos 3, främst beroende på lägre investeringar i befintligt bestånd samt lägre driftskostnader.

Det innebär att en självfinansieringsgrad på 48% av investeringarna i nyproduktionen, konverteringarna etc. samt förvärven uppnås.

Kassaflöde efter totala investeringar uppgår till -792 mnkr, vilket är [REDACTED] än prognos, vilket förutom det operativa kassaflödet drivs av något positiva avvikelser inom investeringar avseende konverteringar, nyproduktion, solenergi samt förvärv.

(mnkr)	2025AC	2025P3	Avvikelse	2024AC	Avvikelse
	JAN - DEC	JAN - DEC		JAN - DEC	
Kassaflöde från verksamheten	3 542	[REDACTED]	[REDACTED]	3 229	313
Underhållskostnader	-953	[REDACTED]	[REDACTED]	-861	-92
Investering i befintligt bestånd	-1 252	[REDACTED]	[REDACTED]	-1 180	-72
Övriga investeringar	-27	[REDACTED]	[REDACTED]	-32	5
Finansnetto	-640	[REDACTED]	[REDACTED]	-636	-4
Operativt kassaflöde	669	[REDACTED]	[REDACTED]	519	150
Försäljningslikvider	30	[REDACTED]	[REDACTED]	63	-33
Kassaflöde innan nyproduktion & förvärv	699	[REDACTED]	[REDACTED]	582	117
Investeringar i nyproduktion	-1 177	[REDACTED]	[REDACTED]	-959	-217
Konverteringar etc.	-106	[REDACTED]	[REDACTED]	-102	-4
Solenergi	-19	[REDACTED]	[REDACTED]	-16	-3
Investeringar i förvärv	-189	[REDACTED]	[REDACTED]	-1 271	1 082
Kassaflöde - totalt	-792	[REDACTED]	[REDACTED]	-1 767	975
Självfinansieringsgrad	48%	[REDACTED]	[REDACTED]	25%	23%

Låneskulder

Per 2025-12-31 är koncernens låneskuld 27,1 mdkr, vilket är [REDACTED] än prognos, men en ökning med 1,1 mdkr sedan från 31 december 2024.

Personal

Per 2025-12-31 var antalet anställda 1 339 stycken, vilket är 30 personer lägre än prognos, främst relaterat till ännu ej tillsatta tjänster. I förhållande till föregående år har antalet anställda minskat med 13 personer, främst relaterat till Poseidon och Bostadsbolaget.

Värdering av koncernens fastighetsbestånd

Vid årsskiftet hade koncernens fastigheter ett totalt bedömt marknadsvärde på 136 228 mnkr (128 758) inklusive kommersiella fastigheter, byggrätter, marknadsvärde av pågående nyproduktion och värde av ombyggnadstillägg. Det totala värdet överstiger summan av bokfört värde, enligt K3-regelverket, på fastigheterna och ombyggnadstillägg med 93 144 mnkr (87 188). Det totala värdet på 136 228 mnkr motsvarar 25 475 kr/kvm (24 177). Av det totala marknadsvärdet på 136 228 mnkr utgör 131 841 mnkr de bostadsförvaltande bolagens samlade marknadsvärde.

Det genomsnittliga avkastningskravet i den interna värderingen av bostadsfastigheter uppgick till 4,12 procent (4,13) och består av det viktade avkastningskravet mellan bostäder, lokaler och parkering baserat på intäkter i Property Intels analysverktyg. Avkastningskravet för bostäder varierade mellan 2,45 och 5,10 procent beroende på läge. Marknadens avkastningskrav för koncernens fastigheter har varit oförändrade under året och koncernens avkastningskrav för bostäder och lokaler är oförändrade jämfört med 2024-12-31 i samtliga värderingslägen. För lokaler och övriga ytor inom de bostadsförvaltande bolagen varierade avkastningskravet mellan 5,50 och 8,20 procent. För lokaler avseende kommersiella fastigheter inom Göteborgs Lokaler varierade avkastningskravet mellan 2,95 och 7,75 procent.

Koncernens totala fastighetsportfölj har ökat i värde med 5,8 procent sedan föregående årsskifte. Den positiva värdeförändringen beror främst på investeringar i fastigheterna, förhandlade hyreshöjningar och värdeförändring i projektfastigheter. Fastigheter i nyproduktion eller fastigheter som genomgår större renovering definieras som projektfastigheter. Värdeökningen motverkas av högre driftskostnader. Marknadens avkastningskrav för koncernens fastigheter har varit oförändrade sedan föregående år. Marknadsvärdet per kvadratmeter ökade med 5,4 procent under 2025 (9,0).

Namn	Terje Johansson
Titel	VD och koncernchef

Namn	Lars Just
Titel	Ekonomichef

Resultaträkning - Koncernen

Bokslut december 2025

(mnkr)	Utfall 2025 JAN - DEC	Prognos 3, 2025 JAN - DEC	Utfall 2024 JAN - DEC
Hysesintäkter	7 615		7 188
Förvaltningsintäkter	165		157
Driftskostnader	-3 839		-3 683
Fastighetsskatt	-163		-158
Fastighetsresultat	3 778		3 504
Underhållskostnader	-953		-861
Driftsnetto	2 825		2 643
Avskrivningar	-1 353		-1 307
Resultat efter avskrivningar	1 472		1 336
Centrala kostnader	-233		-226
Övriga rörelseposter	3		-44
Rörelseresultat	1 242		1 066
Jämförelsestörande poster	63		152
Resultat före finansnetto	1 305		1 218
Finansiella intäkter	6		5
Finansiella kostnader	-646		-641
Resultat efter finansnetto	665		582
Bokslutsdispositioner	142	-	256
Skatt	-171	-	-179
Resultat efter skatt	636	-	659

Balansräkning - Koncernen

Bokslut december 2025

<i>(mnkr)</i>	<i>Utfall 2025</i> <i>31-dec</i>	<i>Utfall 2024</i> <i>31-dec</i>	<i>Utfall 2021</i> <i>31-dec</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	43 445	41 949	39 613
Omsättningstillgångar	1 656	1 489	832
Summa tillgångar	45 102	43 438	40 444
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13 765	13 292	12 386
- varav minoritetsintresse	247	247	
Avsättningar	1 988	1 887	1 790
Låneskulder	27 114	25 995	24 477
Övriga skulder	2 234	2 264	1 791
Summa eget kapital och skulder	45 102	43 438	40 444
<i>Soliditet</i>	<i>30,5%</i>	<i>30,6%</i>	<i>30,6%</i>

Resultaträkning - Koncernen*Bokslut december 2025***Resultat efter finansnetto**

	Utfall 2025	Prognos 3, 2025	Utfall 2024
(mnkr)	JAN - DEC	JAN - DEC	JAN - DEC
<i>Poseidon</i>	219	■	198
<i>Bostadsbolagskoncernen</i>	297	■	183
<i>Familjebostäder</i>	167	■	130
<i>Gårdstensbostäder</i>	13	■	3
<i>Framtiden Byggutveckling</i>	1	■	-2
<i>GöteborgsLokaler</i>	9	■	14
<i>Egnahemsbolaget</i>	-71	■	-72
<i>Bygga Hem</i>	-25	■	-20
<i>Störningsjouren</i>	0	■	4
<i>Förvaltnings AB Framtiden</i>	9	■	11
Summa bolag	621	■	449
<i>Resultat fastighetsförsäljning</i>	12	■	11
<i>Nedskrivning/återföring nedskrivning</i>	51	■	139
<i>Koncernmässiga avskrivningar</i>	-20	■	-21
<i>Övrigt</i>	2	■	3
Summa koncernen	665	■	582

Koncernbidrag och aktieägartillskott - Framtidenkoncernen

2025-12-31

Givande bolag	Koncernbidrag <u>Skatte</u> <u>disposition</u>	<u>Aktieägar-</u> <u>tillskott</u>	<u>Totalt</u>
Bostadsbolaget	-141 500,0	112 351,0	-29 149,0
GöteborgsLokaler	-2 700,0	2 143,8	-556,2
Framtiden	-9 000,0	-114 494,8	-123 494,8
Göteborgs Stadshus AB	<u>-142 000,0</u>	<u>0,0</u>	<u>-142 000,0</u>
	-295 200,0	0,0	-295 200,0

Mottagande bolag

Poseidon	12 000,0	0,0	12 000,0
Familjebostäder	68 000,0	0,0	68 000,0
Bygga Hem	73 100,0	0,0	73 100,0
Egnahemsbolaget	140 000,0	0,0	140 000,0
Framtiden Byggutveckling	2 100,0	0,0	2 100,0
Framtiden	0,0	0,0	0,0
Göteborgs Stadshus AB	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>
	295 200,0	0,0	295 200,0

De skattemässiga dispositionerna medför att nedan skattemässiga utdelningar lämnas:

Poseidon	9 528,0
Familjebostäder	53 992,0
Egnahemsbolaget	111 160,0
Bygga Hem	58 041,4
Framtiden Byggutveckling	<u>1 667,4</u>
	234 388,8

Utöver ovanstående lämnar Poseidon, Bostadsbolaget och Familjebostäder utdelning på totalt 4 552 tkr (3,36 % av aktiekapitalet).

Det erhållna koncernbidraget från Göteborgs Stadshus AB innebär att Framtiden föreslår en utdelning på 112 748 tkr till Göteborgs Stadshus AB.