

Tjänsteutlåtande beslut
Styrelsehandling nr 8g
Utfärdat 2026-02-04
Ärendenummer: 2026–00047

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

Rapportering av verksamhet och ekonomi 2025

Förslag till beslut

Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden:

Rapporten *Verksamhet och ekonomi i Stadshuskoncernen 2025 – Förvaltnings AB Framtiden* godkänns.

Ärendet

Förvaltnings AB Framtiden har ombetts av Stadshus AB att i en skriftlig rapport, ”Verksamhet och ekonomi”, beskriva sitt nuläge och de omvärldsförändringar som kan komma att påverka bolagens avkastning, avkastningskrav och finansiella ställning eller motsvarande.

Enligt Stadshuskoncernens bolags ägardirektiv åligger det berörda bolag att följa och värdera verksamhetens utveckling och återkommande bidra med en analys om förutsättningar och förhållanden i den egna verksamheten och hur detta påverkar bolaget.

För att underlätta och säkerställa ett likartat angreppssätt använder Stadshus från och med 2023 en rapportmall för Verksamhet och ekonomi i verktyget Stratsys.

Framtidenkoncernen har upprättat en redovisning över Verksamhet och ekonomi, vilken bifogas detta ärende. Rapporten ska enligt anvisningar styrelsebehandlas och rapporteras till Stadshus senast 13 mars.

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.

Samverkan

Ärendet har inte bedömts vara föremål för samverkan.

Expedieras

Stadshus AB

Bilagor

1. Uppföljning av verksamhet och ekonomi i Stadshuskoncernen 2025 –
Förvaltnings AB Framtiden, inkl. bilaga Ekonomirapportering 2026 - Framtiden

Namn	Terje Johansson
Titel	VD och koncernchef

Namn	Lars Just
Titel	Ekonomichef



Uppföljning av verksamhet och ekonomi i Stadshuskoncernen 2025

Förvaltnings AB Framtiden

Innehållsförteckning

1	Affärsdrivande bolag	3
1.1	Nulägesbeskrivning relaterat till den verksamhet som bolaget bedriver	3
1.2	Omvärldsanalys relaterad till den verksamhet som bolaget bedriver och bolagets hantering av omvärldsförändringar	5
1.2.1	Analys av omvärldsfaktorer/förändrade förutsättningar på marknaden som har stor betydelse för bolaget.....	5
1.2.2	Effekter av omvärldsförändringar/förändrade förutsättningar	10
1.3	Bolagets förutsättningar att bedriva sin verksamhet relativt andra jämförbara aktörer på marknaden.....	12
1.4	Ekonomisk/finansiell analys	13
1.4.1	Ekonomisk/finansiell analys för jämförbara verksamheter	13
1.4.2	De egna verksamheternas förmåga att generera marknadsmässig avkastning utifrån nuvarande ägardirektiv och uppdrag.....	20
1.5	Flerårsöversikt	26

Bilagor

Bilaga: Ekonomirapportering 2026 - Framtiden

1 Affärsdrivande bolag

1.1 Nulägesbeskrivning relaterat till den verksamhet som bolaget bedriver

I Göteborg finns drygt 310 000 bostäder, varav drygt 80 procent finns i flerbostadshus och resterande är småhus. Flerbostadsmarknaden består i stort sett av lika delar kommunägda hyresrätter, privatägda hyresrätter och bostadsrätter, men fördelningen varierar mellan stadsområdena. Andelen hyresrätter är störst i Nordost och det är också där som Framtidenkoncernen har störst andel.

Framtidenkoncernen är en av landets största fastighetsägare med drygt 76 500 bostäder och 504 000 kvm lokaler. Koncernen har 1 303 fastigheter. Det genomsnittliga värdeåret för beståndet är 1981 (1980).

Bostadsfastigheterna klassificeras efter geografisk indelning i marknadslägen, A-, B- och C-lägen, beroende på hur attraktivt respektive läge uppfattas vara, samt efter beståndets åldersfördelning. Av Framtidenkoncernens totala bostadsyta finns 33 procent i A-lägen, 43 procent i B-lägen och 24 procent i C-lägen. Av det totala marknadsvärdet finns 48 procent i A-lägen, 41 procent i B-lägen och 11 procent i C-lägen.

Av Framtidenkoncernens totalt 5 348 000 kvm utgörs 91 procent av bostäder och 9 procent av lokaler. Det beräknade hyresvärdet uppgår till cirka 8,2 mdkr där bostäderna står för den absoluta merparten.

Hos Framtidenkoncernens bostadsförvaltande bolag bor omkring en fjärdedel av Göteborgs befolkning. Lokalerna är komplement till bostadsbeståndet och är i allmänhet lokaliserade i eller nära bostadsfastigheterna. Göteborgs Stad är den största hyresgästen genom dess förvaltningar som hyr större delen av kontorslokalerna. Framtidenkoncernen äger cirka 45 400 parkeringsplatser.

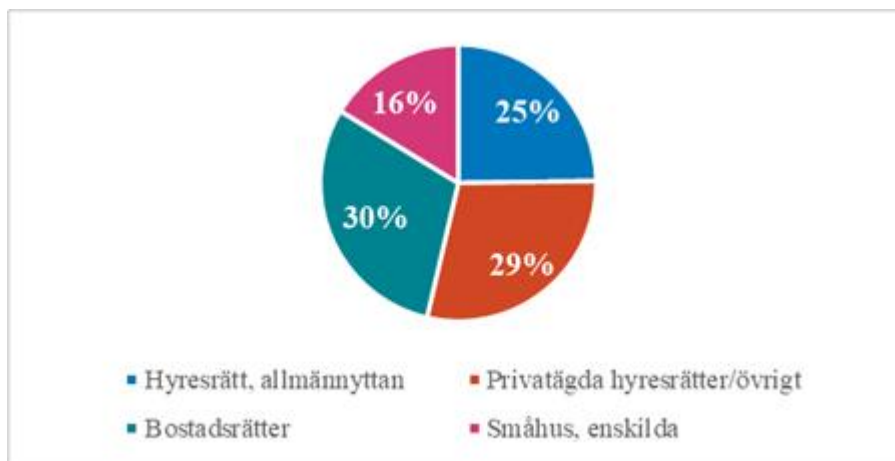


Diagram över marknadsandelar – hela bostadsmarknaden Göteborgs Stad (Källa: Göteborgsbladet 2025, Stadsledningskontoret, Göteborgs Stad, information per 2024-12-31)

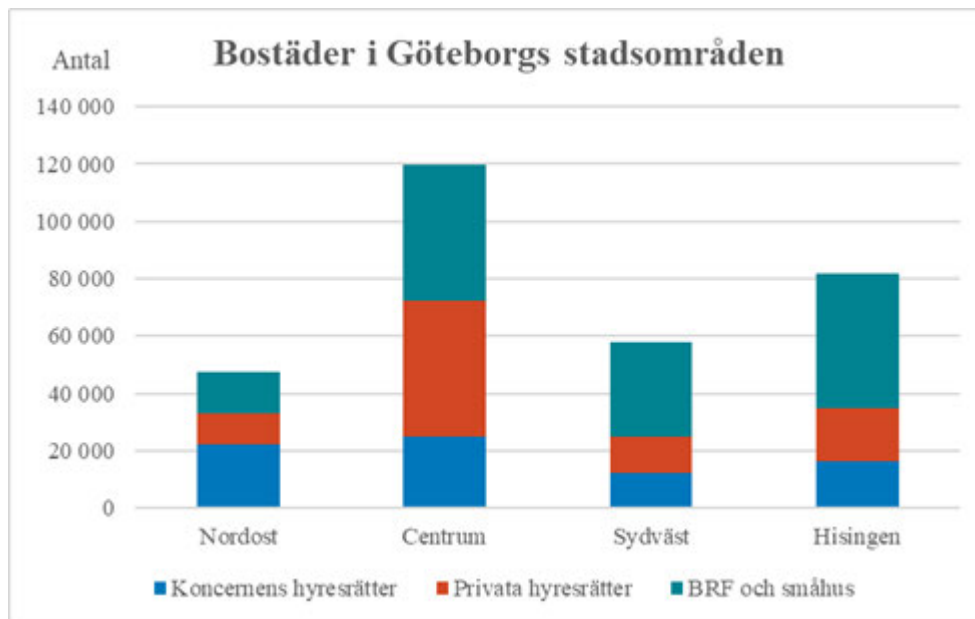


Diagram över bostäder i Göteborgs stadsområden som visar Framtidenkoncernens bostäder i förhållande till totalt antal bostäder i respektive stadsområde (Källa: Göteborgsbladet 2025, Stadsledningskontoret, Göteborgs Stad, information per 2024-12-31)

Göteborgs befolkning förväntas under 2026 att öka med knappt 5 000 och bestå av cirka 619 000 invånare vid årsskiftet 2026/2027. Efterfrågan på Framtidenkoncernens bostäder väntas trots ny befolkningsprognos vara fortsatt hög. Vid slutet av året 2025 var det cirka 307 600 personer med kötid på Boplats.

Vakansgraden inom Framtidenkoncernen är låg. Vid årets slut fanns 119 lägenheter vakanta, av det totala antalet lägenheter om 76 555. Det motsvarar en vakansgrad, uttryckt i procent av antal lägenheter, på 0,2 procent.

Framtidenkoncernen ska erbjuda prisvärda och kvalitativa bostäder åt olika typer av hyresgäster. Ett brett utbud av bostäder med stor valfrihet beträffande storlek, standard, prisbild och marknadsläge ska eftersträvas.

Andra aktörer inom flerbostadsmarknaden i Göteborg är exempelvis Balder, Stena Fastigheter, Willhem samt Wallenstam. Framtidenkoncernens bolag har en god konkurrenssituation och marknadsposition främst genom ett brett utbud av bostäder i olika lägen och ett spann av olika hyresnivåer.

Framtiden Byggutveckling ansvarar för att initiera, utveckla och producera koncernens hyresrätter. Inom bolaget arbetar ett flertal projektledare med alltifrån tidiga skeden, upphandling av entreprenadtjänster samt projektledning.

Egnahemsbolaget är bostadsutvecklare med inriktning på ägda bostäder. Ägandeformen är bostadsrätt eller äganderätt. Bolaget verkar i samma bransch som exempelvis Riksbyggen, HSB, BoKlok och JM. Bolaget har positionerat sig inom ett segment där affärsidén är att bygga prispressat. BoKlok är ett exempel på en annan aktör inom samma segment.

Egnahemsbolagets fokus är att bygga i områden där det främst finns hyresrätter, eftersom fler småhus och bostadsrätter stärker den socioekonomiska strukturen. Det innebär att en stor del av produktionen sker i miljonprogramsområden. Genom att tillföra ägda bostäder behåller området resursstarka personer den dagen det är dags att köpa bostad. Kunderna kommer främst från närområdet och Egnahemsbolagets produkt, med lägre priser, når en bredare målgrupp.

Konkurrensen i miljonprogramsområden är svag, med få andra aktörer, vilket ger bolaget en stark marknadsposition. Konkurrensen är större i övriga områden, men bolaget står sig väl i konkurrensen med privata aktörer. Egnahemsbolagets produkt är något enklare än de privata aktörernas, vilket gör att bolaget kan sätta lägre priser.

Marknaden för bostadsrätter avstannade under 2023 och är fortsatt svag. Räntesänkningar samt normaliserad inflation har medfört något större intresse. Återgången till en normal marknad för nyproducerade bostäder hindras dock av det stora utbudet av bostäder som genererats under perioden av höga räntor och hög inflation. Utbudet är stort både på successionsmarknaden och nyproduktionsmarknaden. För Egnahemsbolaget har det inneburit en avstannad försäljning. Marknaden för bostadsrätter kan komma att påverkas positivt under 2026/2027 med tanke på föreslagna förändringar av amorteringskrav samt ett eventuellt ljusare konjunkturläge. Vår bedömning är dock att marknaden kommer fortsätta vara osäker under de närmaste två åren.

Egnahemsbolaget har 218 färdigställda lägenheter som inte är sålda som bostadsrätter. Av dessa har ■ hyrts ut på kortare kontrakt.

GöteborgsLokaler förvaltar kommersiella lokaler för butik, kontor och kommunal verksamhet och en stor del av lokalerna är på lokala handelsplatser och torg. Göteborgs Stad är den största lokalhyresgästen genom dess förvaltningar som hyr större delen av kontorslokalerna. Det staden hyr utgör 36 procent av koncernens lokalyta och av bruttohyran.

Störningsjouren erbjuder tjänster som skapar trygghet och säkerhet i Göteborgs bostadsmiljöer främst genom störningshantering och trygghetsskapande åtgärder.

1.2 Omvärldsanalys relaterad till den verksamhet som bolaget bedriver och bolagets hantering av omvärldsförändringar

1.2.1 Analys av omvärldsfaktorer/förändrade förutsättningar på marknaden som har stor betydelse för bolaget

På kort sikt (< 5 år)

Hyresintäkter, kostnader för drift och underhåll, produktionskostnader för nyproduktion samt finansiella kostnader är några av de parametrar som ligger till grund för Framtidenkoncernens resultat och värdering av tillgångar. Förändras marknaden, kostnadsbilden eller regelverket kan det ge stora effekter på kort och lång sikt både på resultat och värden. Fastigheter är dock i grunden förutsägbara tillgångar med kontrakterade intäkter och räntenivåer som följer en viss räntebindningstid.

Vakanserna har börjat öka, särskilt i mindre kommuner. Storstäder och storstadsnära kommuner har ofta lägre vakanser och bättre möjligheter till försäljning av fastigheter. Bostadsbolag i mindre städer och på landsbygden möter större osäkerhet kring efterfrågan och har ett mer begränsat ekonomiskt handlingsutrymme.

Sveriges Allmännyttas pekar på flera bakomliggande faktorer till högre vakanser. Hög nyproduktion i många regionstäder har möjliggjort en omflyttning där hyresgäster flyttat till nybyggda bostäder i mer attraktiva områden – vilket lämnat äldre bestånd, ofta renoverade och med hög hyra, tomma. Minskad köpkraft och förändrade flyttmönster har också påverkat efterfrågan på bostäder. Negativ befolkningstillväxt och svaga flyttnetton i mindre kommuner gör det svårt att fylla tomma bostäder, särskilt i mindre attraktiva områden.

Anledning till vakanser enligt Sveriges Allmännyttas, maj 2025

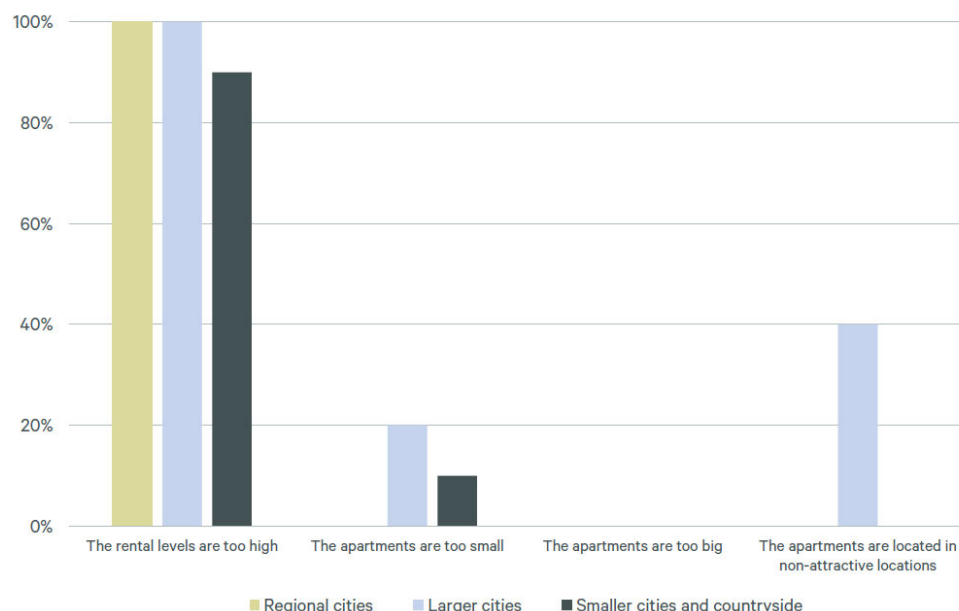


Diagram över Anledning till vakanser. Källa: Sveriges Allmännyttas, CBRE Research.

På bostadsmarknaden ser man en tendens till ökade vakanser i nyproduktion, ofta på grund av hyror som överstiger hushållens betalningsförmåga. Det är vanligare att nybyggnadsprojekt annonseras flera gånger innan de blir uthyrda och omsättningen är också högre vilket pekar på en lägre efterfrågan i detta bestånd.

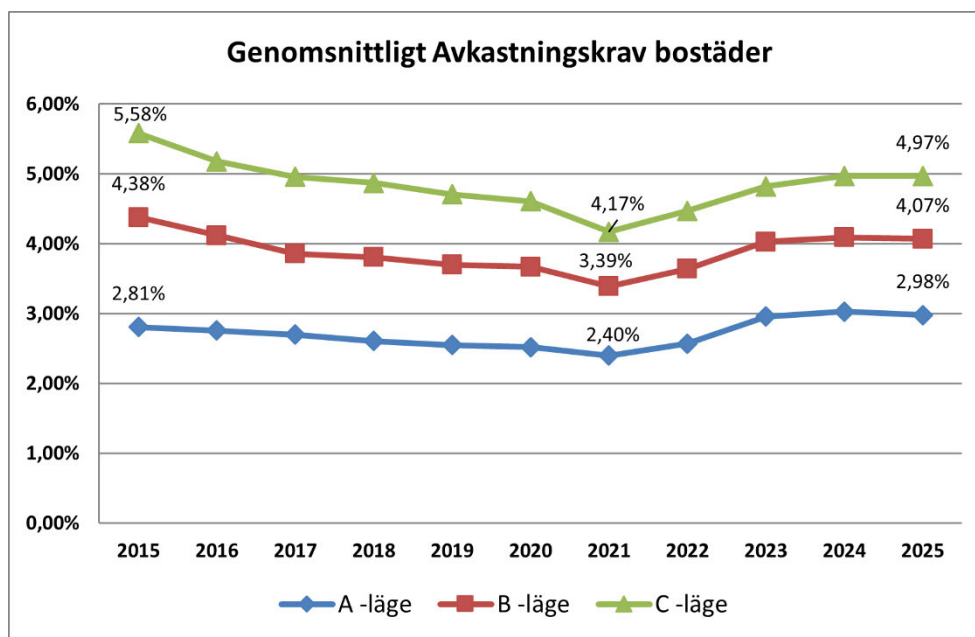
Efterfrågan på bostäder i Göteborg, som en storstadsregion med ett större arbetsmarknadsområde, är fortsatt hög och risken för vakanser bedöms vara låg.

Fastighetsmarknaden har under 2025 visat tecken på återhämtning efter flera år av lågkonjunktur. En ökad optimism trots osäkerhet i omvärlden kring amerikansk handelspolitik och geopolitisk oro har lett till ökade transaktionsvolym. Fallande inflation, lägre räntor och en mindre restriktiv finanspolitik har börjat ge en positiv inverkan, även om marknaden är fortsatt avvaktande. Om styrräntan som förväntat ligger kvar på samma nivå de närmaste åren, så ger det goda förutsättningar för marknaden att stärkas ytterligare.

Majoriteten av transaktionsvolymen har i enlighet med tidigare år skett i Stockholm, men under 2025 så har transaktionsaktiviteten för bostäder i Göteborg ökat jämfört med året innan. Flest affärer har skett inom kontors- och bostadssegmentet.

Avkastningskravet styrs av fastighetsmarknaden och är en funktion av att när räntan går ner, så går också avkastningskraven ner och värdet på tillgångarna ökar. Från hösten 2022 försämrades förutsättningarna på fastighetsmarknaden kraftigt till följd av skenande inflation, stigande energipriser och höjda räntor, vilket medförde lägre fastighetshetsvärden. Även om bostadsmarknaden har hämtat sig något under 2025, efter några tuffa år, så är transaktionsvolymen fortsatt låg och det innebär en osäkerhet i marknadens avkastningskrav. Avkastningskravet styrs av fastighetsmarknaden och är uppbyggt av en riskfri ränta plus en riskpremie i form av ett risktillägg för bostadsinvesteringar. Om räntan stiger så ökar avkastningskraven och värdet på fastigheterna minskar.

Koncernens fastighetsvärde har ökat under 2025 främst till följd av investeringar och hyreshöjningar. Värdeökningen motverkas av högre driftskostnader. Marknadens avkastningskrav för koncernens bostäder har varit oförändrade under året och jämfört med föregående årsskifte.

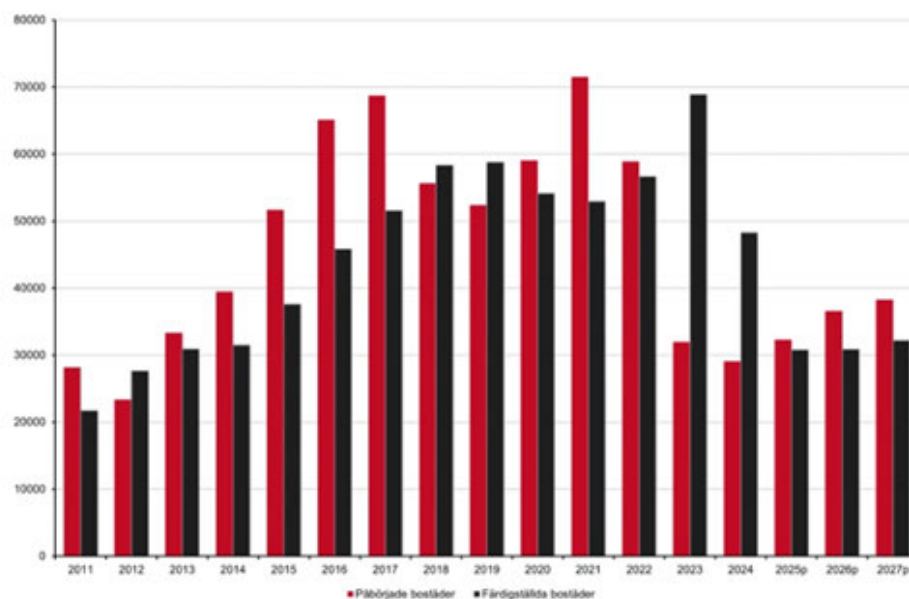


Marknadens avkastningskrav på Framtidenkoncernens bostäder 2015–2025

På privatbostadsmarknaden har priserna sjunkit under året. Priserna på bostadsrätter och villor i Göteborg har sjunkit med 0,4 respektive 1,0 procent jämfört med motsvarande ökning på 3,9 respektive 5,6 procent 2024.

Egnahemsbolagets bedömning av marknadsläget är att bostadsmarknaden under 2026 kommer att börja återhämta sig. Bolåneräntan förväntas ligga på 3,2 – 3,3 % (rörlig ränta) under hela 2026 vilket i kombination med en allt större rörlighet på bostadsmarknaden kommer leda till att marknaden sakta återhämtar sig. Energifrågan är fortsatt högaktuell och efterfrågan på energieffektiva bostäder och bostäder med egen produktion av el är stor. Efterfrågan på parkeringsplatser med möjlighet att ladda elbil fortsätter att öka och har i dag nästan blivit en standard.

Enligt statistik från Boverket nedan har antalet påbörjade bostäder ökat något under 2025. Nivån är dock fortsatt låg efter den kraftiga minskningen under 2023 till följd av ökade byggkostnader, svag ekonomi, slopat investeringsstöd och regler om presumtionshyror.



Antalet påbörjade och färdigställda bostäder från 2011 till prognos 2027. Källa: Boverket.

Antalet färdigställda bostäder har minskat ytterligare under 2025, vilket återspeglar inbromsningen av byggstarter under tidigare år.

På lång sikt (5-10 år)

Omvärldsfaktorer och förändrade förutsättningar på marknaden som beskrivs under stycket ovan, kan även påverka koncernen på lång sikt.

Framtidenkoncernens behov av mark för nyproduktion kommer fortsatt vara hög med en hög efterfrågan på bostäder på grund av rådande bostadsbrist. Nyproduktion i en miljö med höga byggkostnader förutsätter högre hyror för att nå lönsamhet över tid, vilket kan leda till en ökad omflyttning och vakansrisk i nyproduktionen.

För närvarande har koncernen [REDACTED] byggrätter i sin portfölj.

Bolag/fastighet	Antal byggrätter
[REDACTED]	■
[REDACTED]	■
[REDACTED]	■
[REDACTED]	■
[REDACTED]	■
[REDACTED]	■
[REDACTED]	■
[REDACTED]	■
[REDACTED]	■
[REDACTED]	■
[REDACTED]	■
[REDACTED]	■
[REDACTED]	■
[REDACTED]	■
[REDACTED]	■
[REDACTED]	■
[REDACTED]	■

Statistiska Centralbyrån (SCB) reviderade under 2024 befolkningsprognoser på lång sikt, vilket visade på lägre befolkningsökning för Göteborg än tidigare antaget. Det kan få en påverkan för behov av bostäder i Göteborgs Stad över tid.

Utvecklings- och projektkostnader riskerar att öka på grund av kommande kostnader för klimatanpassningar. Framtidenkoncernen har gjort en genomlysning av vilka risker det befintliga fastighetsbeståndet utsätts för utifrån klimatiförändringar och har identifierat fokusområden för fortsatt arbete med klimatanpassningar, exempelvis framtagande av fördjupade riskanalyser av skyfallsrisker och naturbaserade lösningar för att minska riskerna vid projekt i utemiljö.

Fysiska klimatiförändringar är ett påtagligt faktum och kan ge stor påverkan på lite längre sikt. Regelverk i form av CSRD och EU-taxonomi med krav kopplade till fysiska klimatrisker är under uppbyggnad och implementation, även om införandet är framflyttat. Risker för bland annat stigande havsnivåer, översvämningar, stormar och skyfall kan medföra ökade kostnader för försäkringspremier, högre kostnader för drift och underhåll samt lägre fastighetsvärden.

1.2.2 Effekter av omvärldsförändringar/förändrade förutsättningar

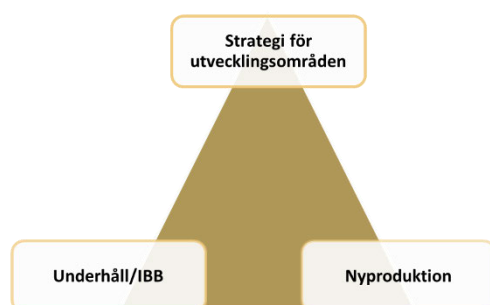
För att kunna hantera omvärldsförändringar och säkerställa en långsiktig finansiell uthållighet har koncernen en finansiell strategi med ambitionen att ha relativt låg risknivå. De finansiella kraven innebär en belåningsgrad [1] på max 30% och en justerad soliditet [2] på lägst 50%.

De finansiella kraven upprätthålls genom årligt åsättande av kassaflödeskrav [3] för koncernens dotterbolag. Nivåerna är baserade på att koncernen är en långsiktig ägare av fastigheter där eventuella avyttringar inte är en del av strategin. Som långsiktig fastighetsägare beaktar koncernen att marknaden förändras och fokuserar på den finansiella handlingsfriheten och flexibiliteten. Detta för att kunna hantera förändrade förutsättningar i marknaden utan att riskera tvingas till åtgärder som inte ligger i ägarens intresse.

Aktiviteter inom den finansiella strategin som Framtidenkoncernen kontinuerligt fokuserar på för att nå en långsiktig ekonomisk hållbarhet är:

- Optimera koncernens intäkter
- Effektiviseringsåtgärder
- Produktivitetsinitiativ
- Besparingsaktiviteter
- Lägre nyproduktionskostnader

En balansering/prioritering sker också inom koncernen av nyproduktion, underhåll/investeringar i befintligt bestånd och extrasatsningar i utvecklingsområden.



Framtidenkoncernen är, i likhet med övriga fastighetsbolag, kapitalintensiv och utifrån den bedömda nyproduktionstakten de närmaste åren kommer koncernen att behöva finansiera nyproduktionen genom ökad skuldsättning. För att klara de beslutade långsiktiga finansiella kraven krävs det att finansiering sker både med eget kassaflöde och nyupplåning.

Självfinansieringsgraden följs upp månadsvis för att säkerställa att koncernen balanserar eget kassaflöde och nyupplåning. Definitionen som Framtidenkoncernen använder för självfinansieringsgrad är till hur stor del som operativt kassaflöde [4] med tillägg för försäljningslikvider finansierar investeringar i nyproduktion, konverteringar och förvärv.

Framtidenkoncernen sammanställer halvårsvis en ekonomisk översikt genom en långsiktig underhålls- och investeringsprognos med olika scenarier. Scenarioanalysen visar det ekonomiska utrymmet för satsningar i drift, underhåll och nybyggnation. Syftet med scenarioanalysen är främst att stärka den finansiella flexibiliteten och bedöma bolagets nivå på framtida underhåll och investeringar. Vidare är syftet att bedöma det långsiktiga kassaflödet och påverkan på nyckeltal och risknivå.

Den långsiktig underhålls- och investeringsprognosen är av stor betydelse för den strategiska planeringen. Den är grund till årligt kravsättande på det operativa kassaflödet och för fördelning mellan år och bolag. Ett långsiktigt fokus skapar förutsättningar för finansiell styrning och omprioritering vid behov.

Framtidenkoncernen arbetar utifrån ett antal strategier som förväntas stärka koncernen finansiellt, exempelvis:

- Strategi för investeringar i nyproduktion
- Strategi för lägre produktionskostnader
- Strategi för utvecklingsområden 2020-2030 - inriktning 2025-2030
- Strategi för underhåll av fastigheter 2025-2035

Under året beslutades en strategi för underhåll av fastigheter. Syftet är att ytterligare säkerställa att ett koncerngemensamt systematiskt, långsiktigt underhållsarbete bedrivs där koncerngemensamma underhållsplaner är styrande för vilken typ av underhåll som ska prioriteras. Målet med underhållsstrategin är att underhålla och renovera affärsmässigt med ekonomi i balans så att koncernens fastigheter behåller värdet, hyresgästerna har ett bra boende och områdena utvecklas hållbart ur samtliga dimensioner.

Framtidenkoncernens finansiella ställning bedöms vara stark med hög justerad soliditet och låg belåningsgrad. Det medför god möjlighet för finansiering av nyproduktion.

Framtidenkoncernens resultatnivå påverkas negativt vid en ökad skuldsättning och det är därför av stor vikt att aktiviteter i enlighet med koncernens finansiella strategi vidtas för att stärka koncernens resultat och kassaflöde samt att nyinvesteringar är lönsamma.

Marknaden för nyproducerade bostadsrätter går fortsatt trögt, även om en marginell ökning kan noteras i försäljningsvolymen sedan föregående år. Egnahemsbolaget har 218 osålda bostäder i färdigställda projekt per 2025-12-31.

Koncernen följer noggrant marknadsförutsättningarna för produktion och försäljning av bostadsrätter och egnahem. Samtidigt har Egnahemsbolaget, för att överbrygga en tid med svagare försäljning, öppnat för möjligheten att dels hyra ut bostäder på korttidskontrakt och att dels ingå i en hyr/köps-modell. Egnahemsbolaget genomför dessutom en översyn av bolagets strategiska markinnehav.

Bedömningen är att Framtidenkoncernen står väl rustad avseende organisation och kompetens för att möta de omvärldsförändringar som vi ser, men koncernen måste ständigt kalibrera organisationen för att vara så effektiv som möjlig.

[1]Räntebärande skulder i relation till förvaltningsfastigheternas totala marknadsvärde.

[2]Justerad soliditet speglar företagets långsiktiga stabilitet och beräknas genom eget kapital i förhållande till balansomslutningen baserad på förvaltningsfastigheternas totala marknadsvärde.

[3] Kassaflödet speglar företagets stabilitet, betalningsströmmar under ett räkenskapsår och dess potential till nyinvesteringar.

[4]Operativt kassaflöde motsvarar Kassaflöde efter underhåll & investering i befintligt bestånd och övriga investeringar.

1.3 Bolagets förutsättningar att bedriva sin verksamhet relativt andra jämförbara aktörer på marknaden

Framtidenkoncernen ska enligt Allbolagen[1] drivas enligt affärsmässiga principer, där bland annat avkastningen ska vara i enlighet med branschen i övrigt och att det inte sker några större avvikelser vad gäller hyrorna i form av underprissättning.

Hyror utgör koncernens huvudsakliga intäkter och utveckling av hyresnivån är därför av största vikt. Det bidrar till upprätthållande av finansiell stabilitet som möjliggör att uppnå uppdraget att erbjuda prisvärda och kvalitativa bostäder åt olika typer av hyresgäster.

Syftet med Framtidenkoncernens strategi för underhåll av fastigheter är att i de underhållsåtgärder som respektive bolag utför förena affärsnytta, boendenyttan och samhällsnytta samt de tre hållbarhetsperspektiven – ekologiskt, ekonomiskt och socialt. Strategin ska möjliggöra en minskad negativ miljöpåverkan och att hyresgäster inte ska behöva lämna sina hem på grund av social omvandling och kostnadsökningar. Strategin ska ta höjd för behov av vissa klimatanpassningsåtgärder för att hantera skyfall, övertemperaturer och till viss del höjda havsvattennivåer. Strategin ska också säkerställa att ett koncerngemensamt systematiskt, långsiktigt underhållsarbete bedrivs där koncerngemensamma underhållsplaner är styrande för vilken typ av underhåll som ska prioriteras och vilka mål som ska nås. Målsättningen är att 50% av lägenheterna ska underhållas med basnivå, vilket innebär minimerad standardhöjning.

Framtidenkoncernen antog år 2020 en strategi för utvecklingsområden och under 2025 antogs en uppdaterad strategi med benämning Strategi för utvecklingsområden 2020-2030 – inriktning 2025-2030. Syftet med den uppdaterade inriktningen är att på en övergripande nivå beskriva vad koncernen ska göra för att bidra till att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2030 eller på polisens lista över utsatta områden år 2035.

Koncernen är en stor fastighetsägare i stadens samtliga särskilt utsatta områden och har därför en betydande roll i att öka tryggheten och bryta den strukturella bostadssegregationen.

Det finns också en affärsmässig nytta för koncernen att vara drivande i områdesutvecklingen. För koncernen är det också av stor betydelse att marknadsvärdet upprätthålls. För att bibehålla och öka fastigheternas marknadsvärden krävs investeringar i det befintliga beståndet samt att nya bostäder tillförs genom nyproduktion. Att motverka social oro och upplevd otrygghet genom riktade satsningar i olika områden samt att en ökad attraktivitet i ett bostadsområde ger större möjligheter till ökade hyresintäkter och därmed ökade marknadsvärden.

Framtidenkoncernen har, i egenskap av långsiktig ägare, byggt upp en bred fastighetsportfölj som tillsammans med god utveckling på fastighetsmarknaden under flera år givit förutsättningar för en stark finansiell ställning.

Framtidenkoncernen har ett uppdrag att tillföra nyproduktion i staden, då det råder brist på bostäder. Det ökar koncernens kapitalbehov och ränteutgifter vilket i kombination med lägre hyresintäkter som allmännyttigt bolag kan skapa en press på resultatet vid räntehöjningar.

[1] Den 1 januari 2011 trädde en ny lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag i kraft. Avsikten var att förtydliga definitionen av bolagen, men lagen innebar också att de allmännyttiga bostadsföretagen ska drivas enligt affärsmässiga principer och med normala avkastningskrav.

1.4 Ekonomisk/finansiell analys

1.4.1 Ekonomisk/finansiell analys för jämförbara verksamheter

Direktavkastning

Direktavkastning är ett väletablerat mått på avkastning i fastighetsbranschen, vilket definieras som driftöverskott, dividerat med fastigheternas värde, antingen det bokförda värdet eller marknadsvärdet. Direktavkastning kompletterat med värdeförändring ger totalavkastning. En positiv värdeförändring kan därmed ge en lägre direktavkastning samtidigt som totalavkastningen ökar.

Enligt Sveriges Allmännytta har direktavkastningen inom allmännyttan uppvisat en svagt fallande trend under merparten av de senaste tio åren, från 3,4 procent 2015 till 2,39 procent 2022. Trenden bröts dock 2023, då direktavkastningen ökade igen. 2024 var direktavkastningen 2,79 procent.

Nedgången i direktavkastning under tidigare år kom sig huvudsakligen av att marknadsvärdet samtidigt ökade. Trots att marknadsvärdet ökar igen, motverkar den positiva effekt som högre driftöverskott ger på direktavkastningen.

Diagram 6. Direktavkastning 2024 per företagsstorlek och ortsstorlek

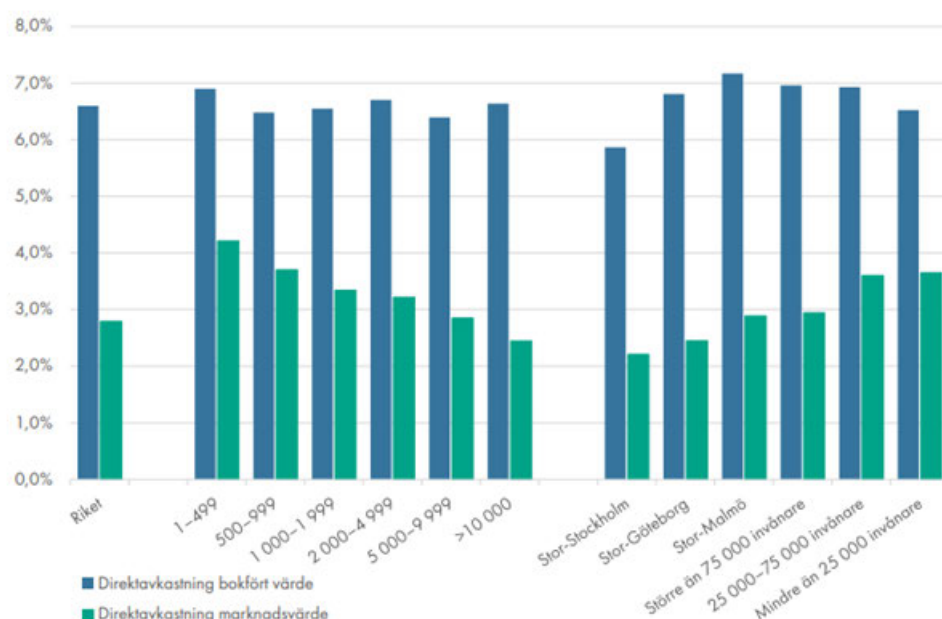


Diagram över direktavkastning avseende år 2024 enligt Sveriges Allmännytta.

Direktavkastningen under 2024 på bokförda värden var för riket 6,6 (6,3) procent, medan direktavkastningen på marknadsvärden uppgick till 2,8 (2,6) procent. Avkastningen på bokförda värden blir naturligt högre, eftersom de bokförda värdena normalt sett är lägre än marknadsvärdena. Svagare marknader, huvudsakligen i mindre kommuner där företagen är små, uppvisar generellt högre direktavkastning eftersom marknadsvärdena där är lägre. (Sveriges Allmännytt)

Direktavkastning, driftsöverskott exklusive underhållskostnader

Direktavkastningen för Framtidenkoncernens bostadsfastigheter uppgår till 2,9% för 2025. Om de extra satsningar som genomförs i utvecklingsområdena exkluderas från beräkning uppgår direktavkastningen till 3,1%. Beräkningen är baserad på driftsöverskott, exklusive underhållskostnader, i relation till fastigheternas marknadsvärde per 2024-12-31. Utvecklingen av marknadsvärdet under 2023 var negativ och lägre marknadsvärden påverkar direktavkastningen positivt.

Nedan återges respektive bostadsförvaltande bolags direktavkastning för åren 2021 till 2025.

Direktavkastning	2025	2024	2023	2022	2021
Poseidon	2,9%	2,9%	2,5%	2,5%	2,7%
Bostadsbolaget	2,9%	2,9%	2,5%	2,5%	2,8%
Familjebostäder	2,9%	3,0%	2,7%	2,4%	2,9%
Gårdstensbostäder	4,4%	3,8%	3,7%	3,6%	4,1%
Bostadsförvaltande bolag	2,9%	2,9%	2,6%	2,5%	2,8%

Direktavkastning, driftsöverskott inklusive underhållskostnader

Direktavkastningen för år 2024 beräknad enligt MSCI, som är en global leverantör av fastighetsindex, visar att koncernens fyra bostadsförvaltande bolag i genomsnitt är på en nivå om ■■■■. Det är en ■■■■ nivå än både kommun- och privatägda fastighetsbolag inom MSCI's referensportfölj (se graf nedan). Enligt MSCI's definition av direktavkastning inkluderas underhållskostnader i driftsöverskottet.

Inom Framtidenkoncernen beräknas direktavkastning i första hand exklusive underhållskostnader bland annat med anledning av de olikheter som förekommer mellan fastighetsbolag gällande redovisning av underhållskostnader och av investering i befintligt bestånd. En generell iakttagelse är att privatägda fastighetsbolag redovisar en större andel som investering i befintligt bestånd och därmed också ett lägre underhåll. Följden blir därmed högre driftsöverskott och högre redovisad direktavkastning.

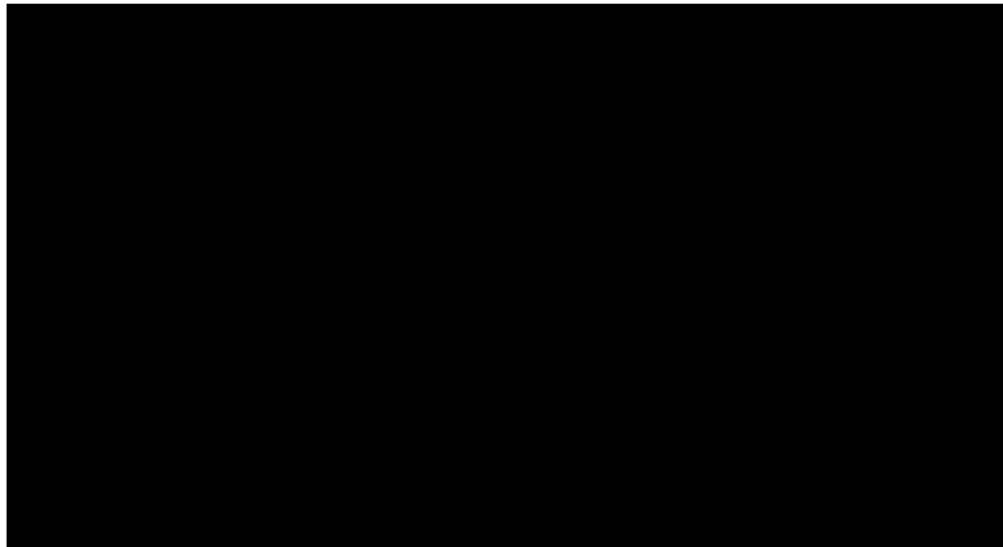


Diagram över direktavkastning avseende år 2024, enligt MSCI. I diagrammet används värden för 2024, då uppdaterade värden för 2025 erhålls först under 2026.

Kassaflödesmässig överskottsgrad

Kassaflödesmässig överskottsgrad [1] visar hur stor del av intäkten som är kvar efter drifts- och underhållskostnader samt investering i befintligt bestånd.

Beräkning av kassaflödesmässig överskottsgrad avseende de fyra bostadsförvaltande bolagen visar på ett genomsnitt på [REDACTED] för år 2024, enligt MSCI. Detta är en [REDACTED] nivå än kommunägda fastighetsbolag och för privatägda fastighetsbolag i hela landet, både inklusive och exklusive stor-Stockholm, inom MSCI's referensportfölj (se graf nedan). Den [REDACTED] nivån förklaras främst genom en kombination av [REDACTED] intäktsnivå och satsningar i utvecklingsområden.

Poseidon visar dock en kassaflödesmässig överskottsgrad på [REDACTED] vilket är [REDACTED] än kommunägda i hela Sverige och är [REDACTED] med kommunägda i hela Sverige, exklusive stor-Stockholm.

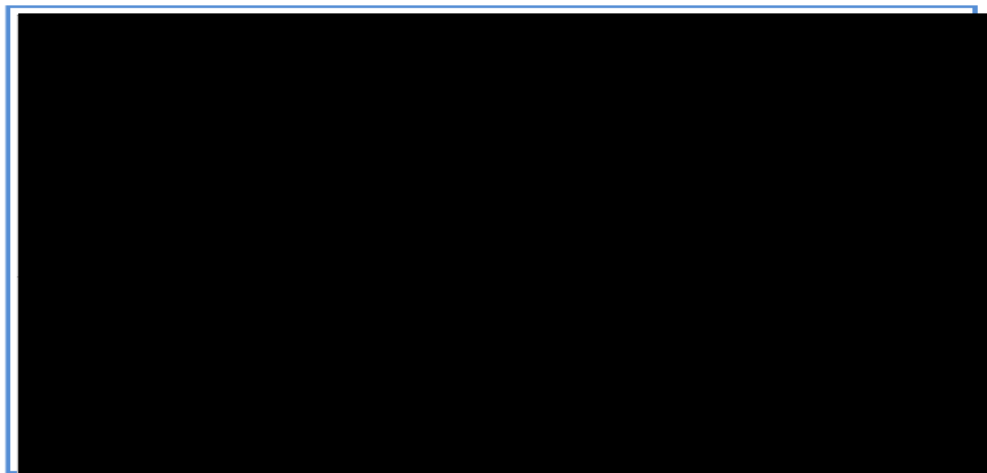


Diagram över kassaflödesmässig överskottsgrad avseende år 2024, enligt MSCI. I diagrammet används värden för 2024, då uppdaterade värden för 2025 erhålls först under 2026.

Framtidenkoncernens intäkter är i genomsnitt 106 kr per kvm lägre jämfört med de kommunägda bolagen inom hela Sverige exklusive stor-Stockholm och 176 kr per kvm lägre än för hela landet. Se vidare under avsnittet *Intäkter*.

Driftskostnaderna i Framtidenkoncernen är i genomsnitt [REDACTED] jämfört med de kommunägda bolagen inom hela Sverige exklusive stor-Stockholm men är [REDACTED] än för hela landet, se vidare under avsnittet *Driftskostnader*.

Marknadsvärde

Koncernen tillämpar rapportering enligt IFRS[2] i Årsredovisningen, vilket innebär att förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde. Värdeförändringar påverkar därmed resultaträkningen, vilket kan medföra väsentliga resultatvariationer.

Värdet på fastigheterna är främst beroende av marknadens avkastningskrav och kalkylräntor samt det förväntade driftsöverskottet. En till synes liten korrigering av avkastningskraven kan få stora effekter på värdet.

Vid årsskiftet hade koncernens fastigheter ett verkligt värde enligt IFRS på 136 228 mnkr (128 758) inklusive kommersiella fastigheter, marknadsvärdet av pågående nyproduktion och värdet av ombyggnadstillägg. Det totala värdet överstiger summan av bokfört värde, enligt K3-regelverket, på fastigheterna och ombyggnadstillägg med 93 144 mnkr (87 188). Av det totala marknadsvärdet på 136 228 mnkr avser 131 841 mnkr de bostadsförvaltande bolagen.

Vid värderingen per 2025-12-31 av koncernens fastigheter uppgick Göteborgs-marknadens avkastningskrav för bostäder till största delen i ett spann mellan 2,45–5,10% för bostäder. Koncernens avkastningskrav för 2025 års värdering hamnar inom det spannet.

Vid årets värdering har koncernens fastigheter i genomsnitt ökat i värde med 5,8 procent. Värdeökningen beror främst på investeringar i fastigheterna och ökade kassaflöden till följd av hyresökningar. Den positiva förändringen motverkas till viss del av högre driftskostnader. Marknadens avkastningskrav för koncernens bostäder är oförändrade jämfört med föregående årsskifte.

Fastighetsägare (mnkr)	Marknadsvärde 2025-12-31	Marknadsvärde 2024-12-31
Poseidon	53 471	50 512
Bostadsbolaget	41 241	38 545
Familjebostäder	34 620	32 869
Gårdstensbostäder	2 509	2 424
Totalt	131 841	124 350

Intäkter

Hyresförhandling 2024 mellan Framtidenkoncernen och Hyresgästföreningen i Västra Sverige gav ett utslag om en tvåårig lösning och därefter fortsatte samtalen lokalt. Det resulterade i överenskommelse på att två bolag tecknade ett tvåårigt avtal och två tecknade ett treårigt avtal. Under hösten 2025 tecknades hyresavtal för 2026 avseende de två bolagen som hade tvåårigt avtal.

Fleråriga avtal bidrar till förutsägbarhet och stabilitet både ur ett koncernperspektiv och ett hyresgästperspektiv.

Koncernen hade under åren 2021–2023 en låg till måttlig hyresutveckling genom

de årliga hyresförhandlingarna. De ökade hyresintäkterna från hyresförhandlingarna kompenserade därmed inte till fullo de stigande driftskostnaderna relaterat till högre index och de högre räntekostnaderna, vilket fick ett negativt genomslag på koncernens resultat. Förhandlade hyresavtal för 2024–2026 ger inte full täckning för de senaste årens höga kostnadsutveckling, men bidrar till en mer balanserad kompensation.

Vid en jämförande analys av intäkter, enligt MSCI avseende år 2024, för de fyra bostadsförvaltande bolagen i koncernen och andra kommunägda bostadsbolag, så är intäkterna i genomsnitt 106 kr (73) lägre per kvm inom koncernen jämfört med de kommunägda bolagen inom hela Sverige exklusive stor-Stockholm och 176 kr per kvm (126) lägre än för hela landet (se grafer nedan).

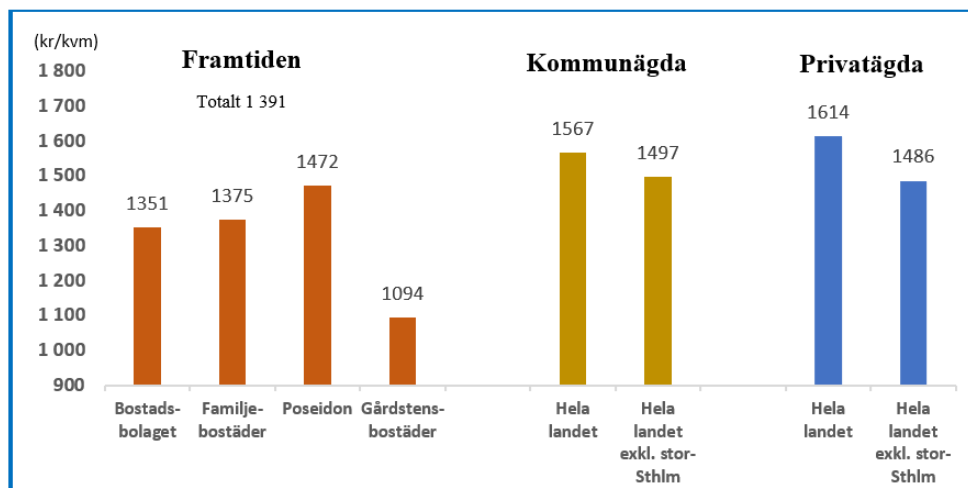


Diagram över intäkter avseende år 2024, enligt MSCI. I diagrammet används värden för 2024, då uppdaterade värden för 2025 erhålls först under 2026.

En simuleringsberäkning av att öka Framtidenkoncernens intäkter per kvm med i genomsnitt 106 kr inom hela koncernen, dvs. till en nivå motsvarande hela Sverige exklusive stor-Stockholm, skulle medföra att resultat och kassaflöde ökar med cirka 540 mnkr. Direktavkastningen för de bostadsförvaltande bolagen, exklusive underhållskostnader, år 2025 skulle därmed öka med [REDACTED] och om extrasatsningar i utvecklingsområdena dessutom exkluderas ökar direktavkastningen till [REDACTED].

En jämförelse av intäkter över tid visar att kommunägda samt privatägda bostadsbolag i hela landet, exklusive stor-Stockholm, har en uppgång mellan 2021 och 2024 på cirka 16% och cirka 18% om man räknar in stor-Stockholm. Motsvarande beräkning för Framtiden visar på en uppgång på cirka 14%.

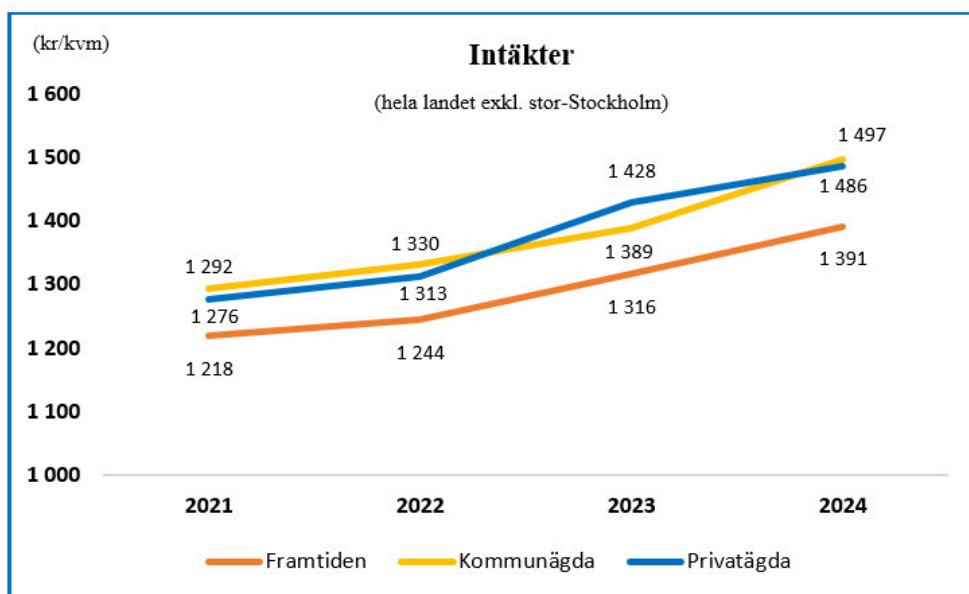


Diagram över intäkter för åren 2021–2024, enligt MSCI (hela landet exkl. stor-Stockholm).

Driftskostnader

En jämförelse mellan koncernens fyra bostadsförvaltande och övriga kommunägda bostadsbolag samt privatägda, enligt MSCI för året 2024, visar att koncernens driftskostnader är på en [REDACTED] nivå än kommunägda i hela landet exklusive stor-Stockholm. Detta beror till stor del på de extra satsningar som Framtidenkoncernen gör i utvecklingsområdena som beräknas till [REDACTED] per kvm för 2024 [REDACTED]

Vid jämförelse av driftskostnader enligt MSCI, justerat för extrasatsningar i utvecklingsområden med [REDACTED] per kvm, är koncernens driftskostnader fortsatt på en [REDACTED] nivå än kommunägda i hela landet exklusive stor-Stockholm samt de privatägda.

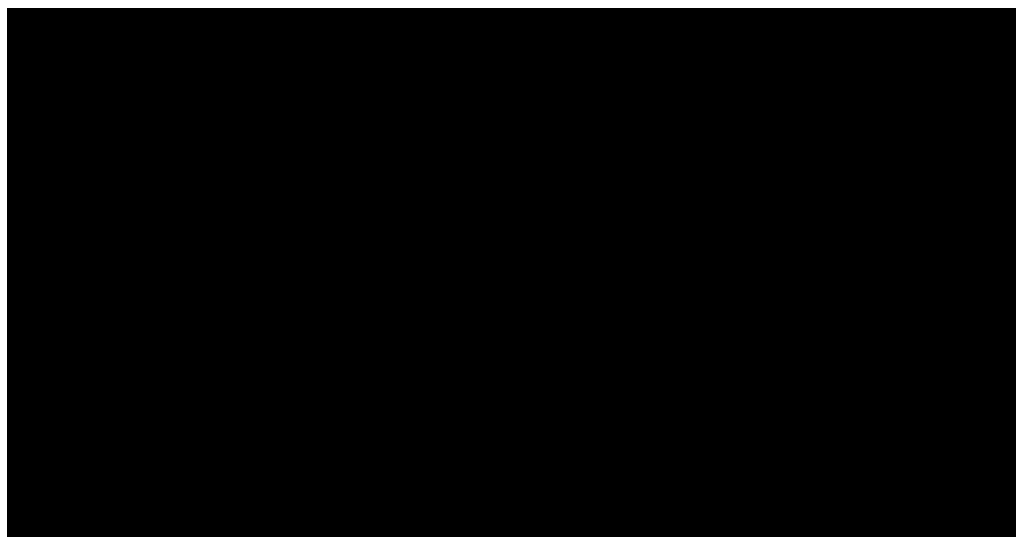


Diagram över driftskostnader avseende år 2024, enligt MSCI. I diagrammet används värden för 2024, då uppdaterade värden för 2025 erhålls först under 2026.

Driftskostnader inom Sveriges Allmännyttas[3] visar på driftskostnader per kvm enligt nedan. I tabellen redovisas värden för 2024, då uppdaterade värden för 2025 publiceras först under 2026:

Driftskostnader inom Sveriges Allmännyttas, kr/kvm	2024	2023	2022
Stor-Stockholm	760	678	650
Stor-Göteborg	680	664	602
Stor-Malmö	671	658	609
Koncernens beräkningar, kr/kvm	2024	2023	2022
Framtidenkoncernen, exkl. extrasatsningar	652	621	576
Framtidenkoncernen totalt	692	666	621

Framtidenkoncernens beräkningar av totala driftskostnader för 2024, exklusive extrasatsningar i utvecklingsområden, uppgår till 652 kr/kvm. I förhållande till bolagen i Sveriges Allmännyttas ligger koncernen driftskostnader på en konkurrensmässig nivå.

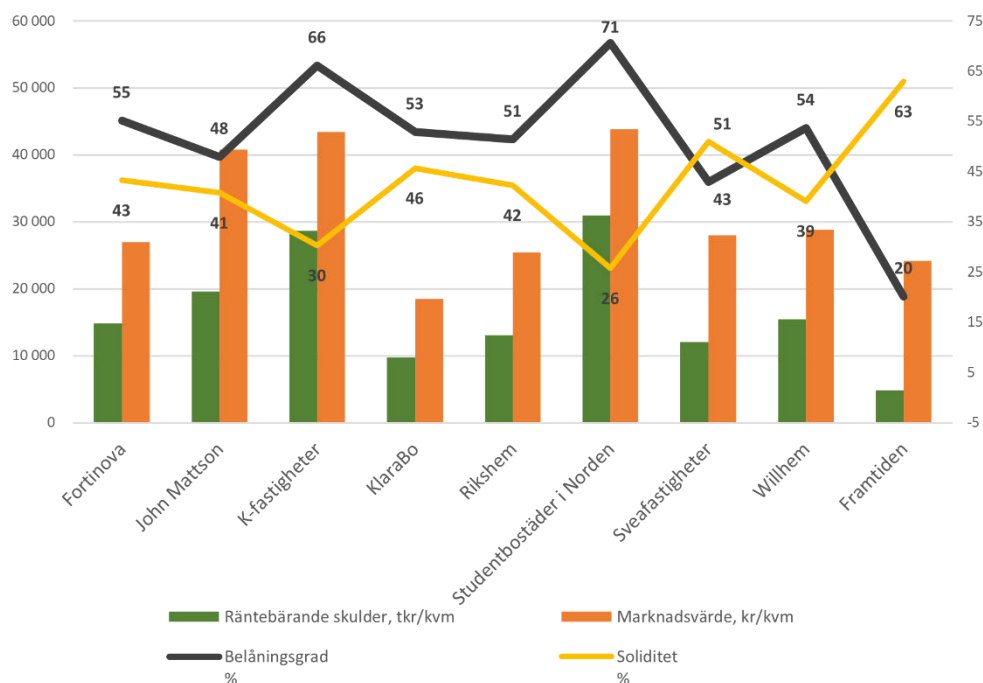
Beräkningar av driftskostnader skiljer mellan MSCI och koncernens beräkningar, bland annat med anledning av att MSCI beräknar på ett identiskt bestånd och koncernen beräknar på ett aktuellt bestånd, inklusive projektfastigheter.

Soliditet och belåningsgrad

Soliditet och belåningsgrad är vanliga finansiella nyckeltal för att beskriva ett bolags finansiella ställning och dess risknivå. Nedan följer uppställning över soliditet och belåningsgrad dels för ett antal allmännyttiga bolag och dels för ett antal privata enligt information från respektive bolags årsredovisning.

	Soliditet	Justerad soliditet	Belåningsgrad	År
Allmännyttan				
Familjebostäder, Sthlm	52%	67%	20%	2024
Svenska Bostäder	51%	68%	18%	2024
UppsalaHem	44%	76%	22%	2024
Framtiden	31%	63%	20%	2024
Framtiden	31%	63%	20%	2025
Privata				
Wallenstam	-	45%	46%	2024
Balder	-	38%	49%	2024
Hufvudstaden	-	59%	21%	2024
Rikshem	-	42%	52%	2024
Willhem	-	39%	50%	2024

Privata aktörer på fastighetsmarknaden kan ha lägre soliditet och därmed högre risk än Framtidenkoncernen med avseende på skillnader i affärsmodell. Koncernens affärsmodell är att bygga, äga och långsiktigt förvalta. Medan privata aktörer dessutom arbetar aktivt med balansräkningen genom förvärv och avyttring och kan därmed kortsiktigt öka respektive sänka risknivån. Genom att öka kassaflödet vid avyttring av fastigheter kan riskexponeringen minskas genom att belåningsgraden sjunker. Avyttring är inte något som återfinns inom Framtidenkoncernens finansiella strategi.



Belåningsgrad och soliditet (justerad), jämförelse med externa aktörer. Källa: Officiella årsredovisningar

[1] Kassaflödesmässig överskottsgrad: Kassaflödet (driftnetto och aktiverade investeringar) i förhållande till intäkterna.

[2] Koncernen tillämpar redovisning enligt IFRS (International Financial Reporting Standards), vilket innebär att förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde. Detta rapporteras i koncernens årsredovisning. Koncernen redovisar också enligt K3 för intern rapportering. Denna redovisning är grunden för styrning av koncernens bolag.

[3] Sveriges Allmännyttan är en bransch- och intresseorganisation för allmännyttiga bostadsföretag.

1.4.2 De egna verksamheternas förmåga att generera marknadsmässig avkastning utifrån nuvarande ägardirektiv och uppdrag.

Koncernens mål att producera nya bostäder kommer fortsatt att leda till ökad skuldsättning och därmed ökade finansieringskostnader. För ett fastighetsbolag är ränterisken och finansieringskostnaden betydande.

Framtidenkoncernen har en lägre finansiell risk än många andra fastighetsbolag genom att koncernen har hög justerad soliditet och låg belåningsgrad. Koncernen har också ett högt kreditbetyg, vilket årligen utvärderas av S&P Global Ratings.

S&P Global Ratings bekräftade under 2025 det tidigare kreditbetyget ”AA-/A-1+” (långt respektive kort kreditbetyg), men reviderade utblicken till ”stabil” från en tidigare ”negativ” utblick. S&P Global Ratings anger att en stabil utblick speglar uppfattningen att Framtiden bedöms kunna hålla EBITDA-marginaler på nuvarande nivå, genom att hyreshöjningar förväntas möta kostnadsökningar.

Framtidenkoncernen har fortsatt stort fokus på kassaflödet. Arbetet har de senaste åren inneburit att koncernen har frigjort kapital och skapat ett stabilt kassaflöde för att möta framtida utmaningar i enlighet med koncernens finansiella strategi.

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd ska inom koncernen ske till 100% genom självfinansiering och ambitionen är att 30% av nyproduktionsinvesteringen över tid ska finansieras via eget kassaflöde.

Koncernens låneskuld per 2025-12-31 uppgår till 27,1 mdkr, vilket innebär justerad soliditet på 63% och belåningsgrad på 20%. Skuldprognosen per 2026-12-31 beräknas till [REDACTED]. Koncernens låneram hos Staden uppgår till [REDACTED] för 2026.

Nyproduktionen i koncernen leder till ett [REDACTED] över perioden 2026–2036 om [REDACTED], vilket innebär en total beräknad lånevolym vid periodens utgång på [REDACTED]. Den långsiktiga prognosen indikerar en justerad soliditet på [REDACTED] år 2036 samt en belåningsgrad på [REDACTED] under konstanta marknadsförhållanden. Förändras tillgångarnas marknadsvärde, så påverkas belåningsgrad och justerad soliditet.

Den långsiktiga prognosen är baserad på en räntesats på [REDACTED] för åren 2027–2031 och [REDACTED] för åren 2032–2036.

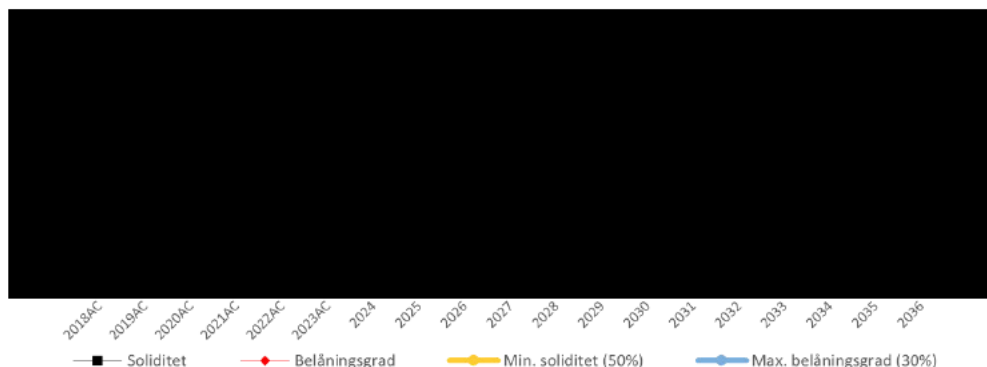


Diagram över soliditet (justerad) och belåningsgrad (2018–2036)

Långsiktig finansiell uthållighet med en hög justerad soliditet över 50% och en låg belåningsgrad om max 30% ger handlingsutrymme, flexibilitet och lägre risk ifall marknadens avkastningskrav och räntenivåer förändras över tid. Med tanke på koncernens uppdrag som leder till en hög investeringstakt måste koncernen ha en beredskap för negativa ränteförändringar och det är av stor vikt att koncernens investeringar är lönsamma. Koncernens verksamhet är kapitalintensiv och därmed känslig för förändringar av såväl räntenivåer som avkastningskrav på marknaden. Ökade räntenivåer och stigande avkastningskrav medför både ökade räntekostnader och lägre marknadsvärden, vilket påverkar soliditeten negativt.

Det operativa kassaflödet kommer, enligt den långsiktiga prognosen i nedanstående diagram, att vara på [REDACTED]

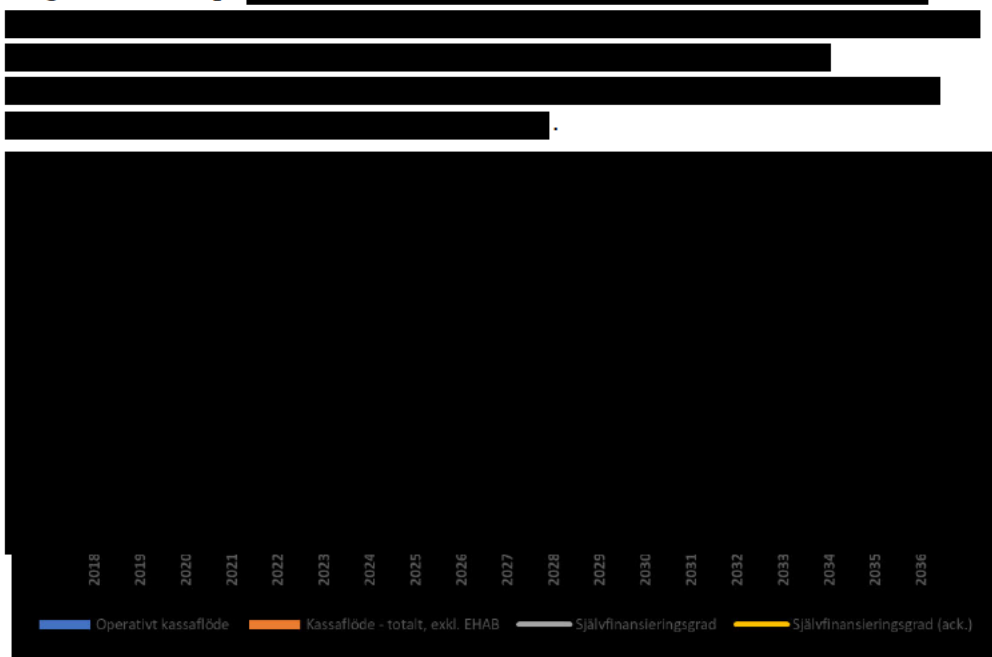


Diagram över kassaflöden och självfinansieringsgrad (2018–2036)

Diagrammet ovan visar det operativa kassaflödet där 2026 beräknas till [REDACTED]. Prognosen för år 2036 uppgår till [REDACTED]. En ackumulerad självfinansieringsgrad per 2036-12-31, från 2018, prognosticeras till [REDACTED], att jämföra med målet på 30%. Självfinansieringsgraden är ett måttetal för att styra verksamheten i enlighet med den finansiella strategin med mål gällande justerad soliditet och belåningsgrad.

Risikanalys kopplad till långsiktiga prognosen

Den största risken i koncernens långsiktiga prognos är ränterisken och dess påverkan på räntekostnaderna, dels med anledning av eventuellt högre räntenivåer, dels med anledning av ökad lånevolym.

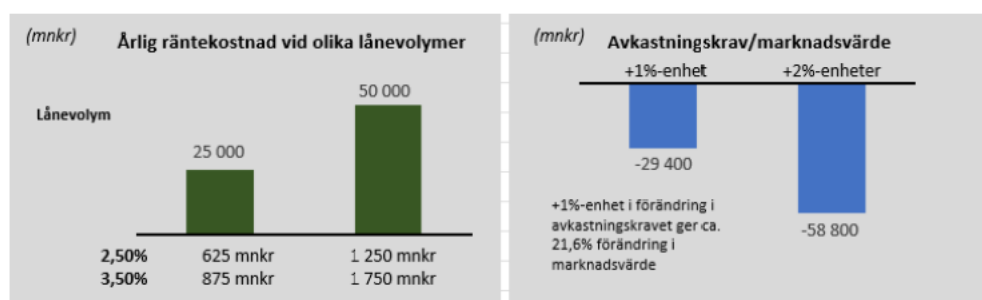
En högre räntenivå med +1%-enhet från och med år 2027 beräknas påverka de totala räntekostnaderna med [REDACTED] över 10-årsperioden, vilket påverkar resultat efter finansnetto och kassaflöde med motsvarande belopp. Det sänker också den justerade soliditeten med [REDACTED] samt höjer belåningsgraden med [REDACTED] 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] per utgången av år 2036.

Risikanalys kopplad till lånevolym och avkastningskrav

Diagram nedan över räntekostnad visar att en ökad lånevolym med 25 mdkr ökar den årliga räntekostnaden med cirka 625 mnkr vid en räntenivå på 2,5% och upp till cirka 875 mnkr vid en räntenivå på 3,5%.

En förändring på avkastningskravet med +1%-enhet ger ett förändrat marknadsvärde med -21,6%.



Känslighetsanalys per 2025-12-31:

Förändring av marknadsvärde förvaltningsfastigheter	-25%	-10%	+/-0	10%	25%
Värde, mnkr	102 171	122 605	136 228	149 851	170 285
Belåningsgrad, %	27%	22%	20%	18%	16%
Soliditet, %	58%	61%	63%	64%	66%

Diagrammet nedan visar utvecklingen av marknadsvärden, belåningsgrad samt soliditet (justerad) enligt den långsiktiga prognosen med grundantaganden. Marknadsvärdets förändring i prognos utvecklas enligt principen att en investerad krona ger en krona i ökat marknadsvärde. Det innebär att ingen hänsyn har tagits till eventuella förändrade avkastningskrav på marknaden.

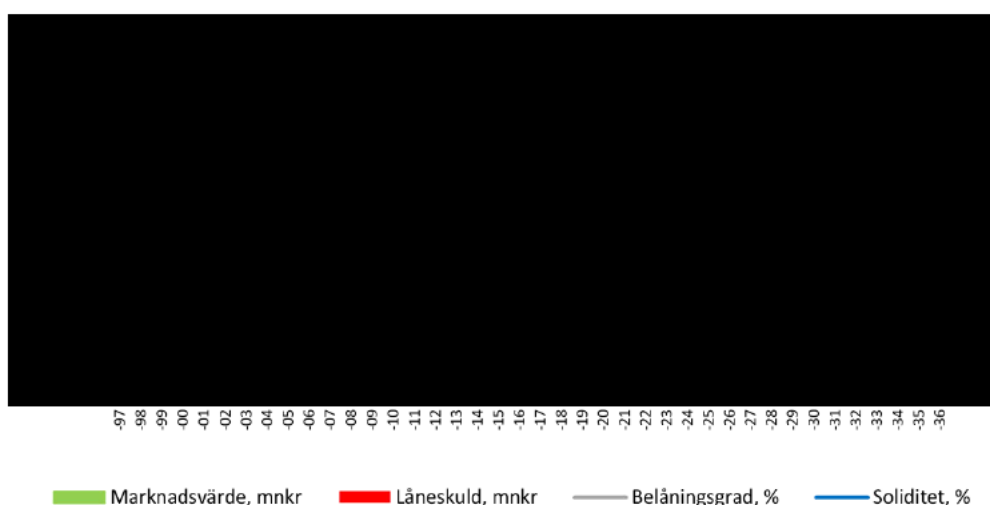


Diagram över prognos med marknadsvärde, låneskuld, belåningsgrad samt soliditet (justerad) i enlighet med grundantaganden, 1997–2036.

”Bad-case” scenario

Diagrammet nedan visar påverkan på marknadsvärden, belåningsgrad samt justerad soliditet vid scenario, i enlighet med riskanalys, med en höjning av räntenivå med 1%-enhet från år 2027 samt en justering av avkastningskrav med 1%-enhet från 2027. Justeringar utöver antaganden i den långsiktiga prognosen avses.

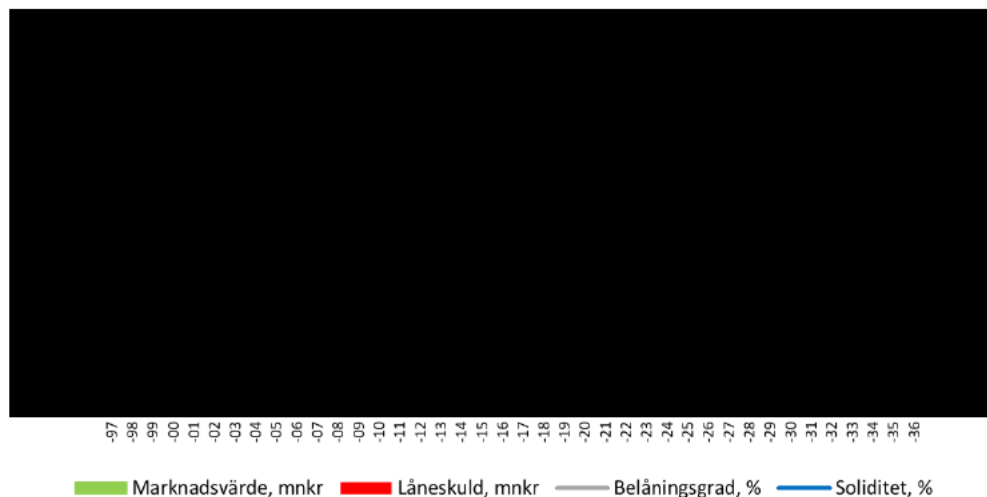


Diagram över scenario med marknadsvärde, låneskuld, belåningsgrad samt soliditet (justerad) efter ökning av räntenivån samt ökning av avkastningskrav.

Prioriteringar för långsiktig finansiell uthållighet

Koncernen gör prioriteringar för att skapa balans mellan nyproduktion, underhåll och investeringar i befintligt bestånd samt satsningar i utvecklingsområden. Prioriteringarna leder till att koncernen kan möta finansiella utmaningar och nå 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”.

Den nya underhållsstrategin innebär att underhåll och investeringar i befintligt bestånd under en period på fem till sju år tillfälligt kan utökas till cirka [redacted] per år i genomsnitt, samtidigt som nyproduktionen de närmaste åren är på lägre nivåer. Större planerade projekt genomförs samtidigt som arbetet med att ta hand om beståndet mer i den dagliga förvaltningen förstärks.

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

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]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [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] per år. Blir produktionen högre behöver nya finansiella beslut fattas. [REDACTED]

[REDACTED]

Sammanfattning

Koncernens finansiella ställning bedöms vara stark, bland annat med avseende på vår höga justerade soliditet och låga belåningsgrad. Koncernen har en utmaning att stärka det ekonomiska resultatet och det operativa kassaflödet, genom bland annat ökad produktivitet för att fortsatt balansera nyproduktion, underhåll av befintligt bestånd och satsningar i utvecklingsområdena och investera lönsamt.

I Framtidenkoncernens affärsplan 2025 är det fortsatt fokus på att följa upp verksamheten utifrån mätetal. Mätetal som anges i affärsplanen är exempelvis operativt kassaflöde, självfinansieringsgrad, kassaflödesmässig överskottsgrad, driftsöverskottsmarginal och avkastning på sysselsatt kapital.

Framtidenkoncernen följer noggrant förutsättningarna på bostadsrättsmarknaden och Egnahemsbolaget har, för att överbrygga en tid med svagare försäljning, öppnat för möjligheten att dels hyra ut bostäder på korttidskontrakt och att dels ingå i en hyr/köps-modell.

1.5 Flerårsöversikt

Kommentarer/antaganden

Följande antaganden/avgränsningar är gjorda i bilagd ekonomisk rapportering:

- Utgångspunkt till bilagd prognos är den långsiktig prognosen (10-årig) rapporterad till Stadsledningskontoret i december 2025
- Investeringar bedöms öka fastighetsvärdet med motsvarande belopp.
- Hyresökningar och prisökningar, inom drift- och underhållskostnader samt investering i befintligt bestånd, har inte beaktats i prognosen, då dessa antas mötas, dvs. inte ha någon kassaflödespåverkan.
- Ränteantagande är gjorda i enlighet med instruktion från Stadsledningskontoret till den långsiktiga prognosen (10-årig).
- Bostadsrätter är inte en investering utan beaktas som ett rörelsekapital.

Justerad soliditet enligt prognos som efterfrågas redovisas enligt följande:

	2026	2027	2028	2029
Justerad soliditet				

Bilaga: Ekonomirapportering 2026 - Framtiden

Bolagsnamn/affärsområde:	Cognosnamn:
Framtiden	GB40

	2025	2026	2027	2028	2029
Rörelseintäkter exkl jämförelsestörande poster	8 857 081				
Reavinster/jämförelsestörande intäkter	18 638				
Summa Rörelseintäkter	8 875 719				
Rörelsens kostnader exkl. jämförelsestörande kostnader	-6 261 787				
Jämförelsestörande kostnader	-6 166				
Rörelseresultat före av- och nedskrivning	2 607 766				
Avskrivningar	-1 353 439				
Nedskrivningar	50 845				
Rörelseresultat efter av- och nedskrivning	1 305 172				
Finansnetto	-640 423				
RESULTAT FÖRE DISP OCH SKATTER	664 749				
Nyinvesteringar	1 384 790				
Reinvesteringar	1 384 959				
Investeringsutgifter/ inköp (+)	2 769 749				
Summa räntebärande skulder (lån)	27 114 429				
Årlig förändring av räntebärande skulder (lån)					
Sysselsatt kapital exklusive kassa (tkr)	40 632 884				
Anläggningstillgångar	43 445 478				
Omsättningstillgångar	1 656 403				
Totala tillgångar	45 101 881				
Eget kapital före minoritet*	13 518 455				
Avsättningar**	1 988 018				
Räntebärande skulder	27 114 429				
Ej räntebärande skulder	2 234 159				
Eget kapital och skulder	44 855 061				

*Inklusive eget kapitalandel av obeskattade reserver

**Inklusive 20,6% av obeskattade reserver

Nyckeltal (%)	2026	2027	2028	2029
Soliditet (synlig) (%)				
Omsättningstillgångar i relation till totalt kapital (%)				
EBITDA - Investeringsutgifter (tkr)				
Investeringsutgifter/EBITDA (ggr)				
Egenfinansieringsgrad investeringar (%) (inv/skuldförändring)				
Räntabilitet totalt kapital (%)				
Räntabilitet sysselsatt kapital (exklusive kassa) (%)				
EBITDA-marginal (%)				
Rörelsemarginal (EBIT-marginal) (%)				
Nettovinstmarginal (%)				
Räntetäckningsgrad (ggr)				