

Tjänsteutlåtande, information
Styrelsehandling nr 8a
Utfärdat 2026-03-27
Ärendenummer: 2026-00096

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

Finansrapport februari 2026 - koncernen

Förslag till beslut

I styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden:

Finansrapport per 2026-02-28 för koncernen antecknas.

Sammanfattning

Föreliggande ärende innehåller redovisning av Framtidenkoncernens resultat efter finansnetto och operativt kassaflöde per 2026-02-28 med kommentarer till de större avvikelserna. Ärendet innehåller också en redovisning av låneskulder och räntenivåer per 2026-02-28 samt en övergripande omvärldsbevakning.

Framtidenkoncernen redovisar ett resultat efter finansnetto på +118 mnkr för perioden 1 januari till och med 28 februari 2026, vilket är [REDACTED] än budget. Det operativa kassaflödet rapporteras till +188 mnkr, vilket är [REDACTED] än budget.

Koncernens låneskuld rapporteras till 27 360 mnkr per 2026-02-28.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Ärendet är en finansiell rapport och är i sig en bedömning av den ekonomiska dimensionen.

Bedömning ur ekologisk och social dimension

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

Bilagor som ingår i underlaget

1. Resultat- och kassaflödesräkning

Beskrivning av ärendet

Föreliggande ärende innehåller en redovisning av Framtidenkoncernens finansiella ställning per 2026-02-28, marknadens ränteutveckling samt en omvärldsbevakning.

Resultat och operativt kassaflöde

Framtidenkoncernen redovisar ett resultat efter finansnetto på +118 mnkr för perioden januari-februari, vilket är [REDACTED] än budget. Det operativa kassaflödet uppgår till +188 mnkr, vilket är [REDACTED] än budget.

Det [REDACTED] resultatet förklaras främst av [REDACTED] underhållskostnader med [REDACTED], vilket bland annat relaterar till viss tidsförskjutning där projekt [REDACTED] enligt plan samt omklassificering till investering i befintligt bestånd.

Övriga rörelseposter är [REDACTED] mot budget, bland annat relaterat till Egnahemsbolaget med [REDACTED] främst med anledning av periodiseringsavvikelse av budgeterad garantiavsättning samt tillkommande försäkringsersättning inom Bostadsbolaget med [REDACTED] avseende branden Öster om Heden.

Driftskostnaderna är [REDACTED] än budget, på grund av periodiseringsavvikelser inom reparationer, köpta tjänster, IT- och system etc., samt [REDACTED] skadekostnader. Detta möts av [REDACTED] värmekostnader på grund av kallare väder.

Finansiella kostnaderna är [REDACTED], vilket är [REDACTED] på grund av [REDACTED] snitträntenivå än budget. Snitträntan var 2,61% medan budgeten baserades på [REDACTED]. Även [REDACTED] snittlånevolym bidrar [REDACTED] mot budget.

Investeringar i befintligt bestånd rapporteras till 153 mnkr, vilket är [REDACTED] budget. Avvikelsen är främst relaterad till Bostadsbolaget [REDACTED] [REDACTED] men som budgeterades under 2026, samt [REDACTED] etc. Poseidon avviker med [REDACTED] med anledning av [REDACTED] [REDACTED] i projekt redovisas.

Investeringar i nyproduktion uppgår till 158 mnkr, vilket är i [REDACTED] budget.

Sammandrag

(se bilagor för mer utförlig version)

(mnkr)	2026AC	2026BU	
	JAN - FEB	JAN - FEB	Avvikelse
Intäkter	1 346		
Fastighetsresultat	588		
Underhållskostnader	-99		
Driftnetto	489		
Rörelseresultat	223		
Finansnetto	-105		
Resultat efter finansnetto	118		
Investering i befintligt bestånd	-153		
Operativt kassaflöde	188		
Investeringar i nyproduktion	-158		
Belåningsgrad ¹	20		

Låneskulder och räntenivå

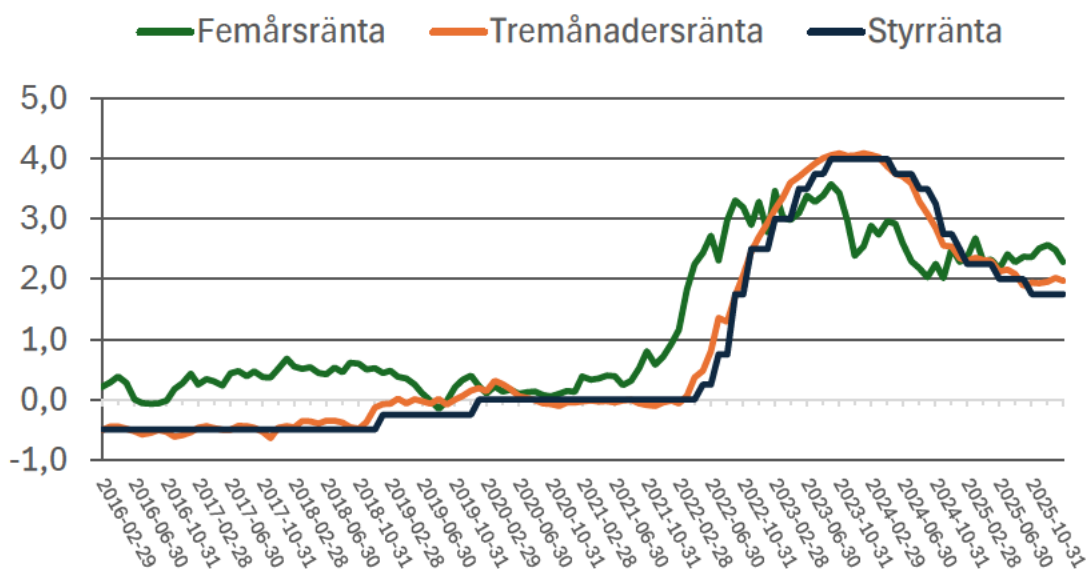
Koncernens låneskuld per 2026-02-28 uppgår till 27,4 mdkr, vilket är [redacted] än budget. Genomsnittlig finansieringskostnad under perioden är 2,61% ([redacted]).

Ränteutveckling på marknaden

(per 2026-02-27)

3-månaders och femårs swap-ränta, styrränta, månadsvis

%



¹ Belåningsgrad beräknas med marknadsvärde per 2025-12-31.

Omvärldsbevakning

BNP-tillväxten under 2025 uppgick till 1,5 procent. För det fjärde kvartalet 2025 var tillväxten 0,5 procent, vilket var i linje Riksbankens prognos. Flera indikatorer såsom KI:s barometer eller Riksbankens egna företagsintervjuer pekar på en fortsatt tillväxt i linje med prognoserna. Riksbanken antas att i stora drag behålla sin BNP-prognos på omkring 2,5 procent för 2026.

Innan kriget i Iran antog vissa bedömare att Riksbanken var på väg mot en möjlig räntesänkning då inflationstrycket var lägre än väntat. Med kriget har förutsättningarna ändrats. Riksbanken lämnade styrräntan oförändrad på 1,75 procent vid mötet den 19 mars och bedömer att räntan kommer ligga kvar på denna nivå en tid framöver. Riksbankens huvudscenario, som denna gång är mycket osäkert, utgår från att kriget har måttliga effekter på inflationen och återhämtningen.

Inflationstakten enligt KPI var 0,5 procent i februari 2026, vilket var på samma nivå som i januari. Inflationstakten enligt KPIF var 1,7 procent i februari, vilket ska jämföras med 2,0 procent i januari.

Enligt Arbetsförmedlingen uppgår arbetslösheten till 6,8 procent i februari, vilket är på samma nivå som föregående månad.

De svenska swap-räntorna för fem och två år noteras per 27 februari till 2,29 procent respektive till 1,99 procent och 3-månadersräntan till 1,98 procent (Stibor). Det innebär att femårsränta ligger ca. 0,3 procentenheter och tvåårsräntan ca. 0,2 procentenheter lägre än vid inledningen av året.

Svenska kronan noteras för närvarande till cirka 9,36 kronor mot US-dollar och till cirka 10,78 kr mot euron. Kronan har därmed försvagats med cirka 1,5 procent i värde sedan årsskiftet mot US-dollar medan kronans värde mot euron är på ungefär samma nivå som vid inledningen av året.

Priserna på bostadsrätter steg under februari med 1,0 procent i stor-Göteborg och med 0,6 procent i de centrala delarna av Göteborg. Priserna har under de senaste 12 månaderna stigit med 1,9 procent i stor-Göteborg och med 3,7 procent i de centrala delarna. (Svensk Mäklarstatistik, mars 2026)

En utveckling med högre räntenivåer skulle påverka koncernen negativt med avseende på högre räntekostnader, men efterhand också högre avkastningskrav på marknaden. Högre avkastningskrav leder till lägre marknadsvärden på koncernens fastigheter. Som en konsekvens leder detta till negativ påverkan på koncernens justerade soliditet och belåningsgrad, allt annat lika.

Nyckeltal för Sverige

(per 2026-03-19)

Styrränta	1,75%
KPI, feb	0,5% (0,5%)
KPIF, feb	1,7% (2,0%)
BNP, kvartal 4, 2025, Q/Q	+0,5%
Arbetslöshet enl. Arbetsförmedlingen, feb.	6,8% (6,8%)
USD/SEK	9,36
EUR/SEK	10,78

Namn

Terje Johansson

Titel

VD och koncernchef

Namn

Lars Just

Titel

Ekonomichef

Resultaträkning

(mnkr)	2026AC	2026BU	Avvikelse	2025AC	Avvikelse
	JAN - FEB	JAN - FEB		JAN - FEB	
Intäkter	1 346			1 292	54
Driftskostnader	-728			-675	-53
Fastighetsskatt	-29			-25	-5
Fastighetsresultat	588			592	-4
Underhållskostnader	-99			-98	-2
Driftnetto	489			495	-6
Avskrivningar	-226			-217	-9
Resultat efter avskrivningar	263			277	-14
Centrala kostnader	-37			-35	-2
Övriga rörelseposter	-3			-4	1
Rörelseresultat	223			238	-14
Jämförelsestörande poster	0			0	0
Resultat före finansnetto	223			238	-14
Finansnetto	-105			-100	-6
Resultat efter finansnetto	118			138	-20

Kassaflödesräkning

(mnkr)	2026AC	2026BU	Avvikelse	2025AC	Avvikelse
	JAN - FEB	JAN - FEB		JAN - FEB	
Kassaflöde från verksamheten	548			552	-4
Underhållskostnader	-99			-98	-2
Investering i befintligt bestånd	-153			-159	6
Övriga investeringar	-2			0	-1
Finansnetto	-105			-100	-6
Operativt kassaflöde	188			195	-6
Försäljningslikvider	0			0	0
Kassaflöde innan nyproduktion & förvärv	188			195	-6
Investeringar i nyproduktion	-158			-169	11
Konverteringar etc.	-20			-19	-1
Solenergi	-1			-2	1
Investeringar i förvärv	-9			0	-9
Kassaflöde - totalt	1			5	-4
<i>Självfinansieringsgrad</i>	<i>101%</i>			<i>104%</i>	<i>-3%</i>