

Tjänsteutlåtande beslut
Styrelsehandling nr 8c
Utfärdat 2026-03-27
Ärendenummer: 2026-00091

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

Prognos 1, 2026 - koncernen

Förslag till beslut

I styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden:

Prognos 1 för 2026 antecknas.

Sammanfattning

Framtidenkoncernen prognosticerar ett resultat efter finansnetto på [REDACTED] för helåret 2026, vilket är [REDACTED] än budget 2026.

Det [REDACTED] resultatet förklaras främst av [REDACTED] prognos gällande för underhållskostnader med [REDACTED] bland annat beroende på [REDACTED] samt viss omklassificering från investering i befintligt bestånd.

Driftskostnaderna prognosticeras [REDACTED] än budget, främst relaterat till [REDACTED] kostnader för snöröjning etc. samt [REDACTED] personalrelaterade kostnader. Även avskrivningarna är [REDACTED], bland annat med anledning av uppdaterade antaganden av aktiveringar gjorda i slutet på 2025.

Jämförelsestörande posterna prognosticeras till [REDACTED], vilket är [REDACTED] främst relaterat till [REDACTED] nedskrivningarna med [REDACTED], men också [REDACTED] realisationsresultat med [REDACTED]

Operativt kassaflöde prognosticeras till [REDACTED], vilket är [REDACTED] än budget främst beroende på de [REDACTED] underhållskostnaderna, vilka dock [REDACTED] investeringarna i befintligt bestånd.

Det innebär att en självfinansieringsgrad uppgående till [REDACTED] procent av investeringarna i nyproduktionen, konverteringarna etc. samt förvärven uppnås.

Låneskulderna beräknas att vid årets slut vara [REDACTED], vilket är i [REDACTED] än budget. Genomsnittlig finansieringskostnad är enligt prognos 1, [REDACTED] för året.

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 en 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. Resultat per bolag

Beskrivning av ärendet

Underlag till styrelsen att anteckna prognos 1, 2026.

Framtidenkoncernen prognosticerar ett resultat efter finansnetto på [REDACTED] för helåret 2026, vilket är [REDACTED] än budget 2026. Operativt kassaflöde prognosticeras till [REDACTED], vilket är [REDACTED] än budget.

Intäkter

Koncernens totala intäkter prognosticeras till [REDACTED] för 2026, vilket är 5 [REDACTED] än budget och förklaras av [REDACTED] hyresintäkter.

(mnkr)	2026P1	2026BU	Avvikelse
	jan-dec	jan-dec	
Intäkter	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Driftskostnader	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Fastighetsskatt	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Fastighetsresultat	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Underhållskostnader	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Driftsnetto	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Avskrivningar	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Resultat efter avskrivningar	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Centrala kostnader	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Övriga rörelseposter	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Rörelseresultat	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Jämförelsestörande poster	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Resultat före finansnetto	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Finansnetto	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Resultat efter finansnetto	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Driftskostnader

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

De taxebundna kostnaderna uppgår till [REDACTED], vilket är 2 [REDACTED] än budget. Värmekostnaderna är dock [REDACTED], främst relaterat kallare i början av året än normalår. Elkostnaderna är [REDACTED] främst relaterat till [REDACTED] elpris än budgeterat. Kostnaderna för vatten är dock [REDACTED], främst med anledning av [REDACTED] pris.

De icke taxebundna kostnaderna uppgår [REDACTED], vilket är [REDACTED] än budget främst relaterat till [REDACTED] kostnader för snöröjning etc. i början av året, samt [REDACTED] personalrelaterade kostnader än budgeterat. Större varianser i förhållande till budget noteras mellan kostnadsposterna, vilket är beroende på korrigering av fördelning avseende koncerninterna poster.

(mnkr)

	Driftskostnader					
	2026P1	Varians vs budget	Varians vs föreg. år	2026P1 kr/kvm	Varians vs budget	Varians vs föreg. år
Värme						
El o gas						
Vatten						
Renhållning						
Fastighetskötsel						
Reparationer						
Driftsadministration						
Övriga driftskostnader						
Summa driftskostnader						

Underhållskostnader

Underhållskostnaderna uppgår till [REDACTED], vilket är [REDACTED] än budget. Avvikelsen relaterar främst till Poseidon med [REDACTED], viss omklassificering från investering i befintligt bestånd både inom Poseidon och Bostadsbolaget samt [REDACTED] inom Familjebostäder.

Avskrivningar

Avskrivningarna uppgår till [REDACTED], vilket är [REDACTED] än budget. Avvikelsen relaterar till Poseidon, bland annat på grund av uppdaterade antaganden av aktiveringar gjorda i slutet på 2025.

Jämförelsestörande poster

De jämförelsestörande posterna redovisas till [REDACTED], vilket är [REDACTED] än budget.

Prognos för nedskrivningar uppgår till [REDACTED], vilket är [REDACTED] i förhållande till budget. Det förklaras främst av nedskrivning till följd av [REDACTED] kostnader i nyproduktionsprojekt [REDACTED] vid årsskiftet. Det möts av [REDACTED] budgeterad nedskrivning med [REDACTED].

Realisationsresultat prognosticeras till [REDACTED], relaterat till försäljning inom Egnahemsbolaget.

Finansnetto

Finansnettot uppgår till [REDACTED], vilket är [REDACTED] än budget. [REDACTED] snittlånevolym påverkar [REDACTED], medan en [REDACTED] snittränta påverkar [REDACTED]. Genomsnittlig finansieringskostnad för året uppgår till [REDACTED], vilken är bedömd till [REDACTED] i budget.

Investeringar

De totala investeringarna prognosticeras för året till [REDACTED], vilket är [REDACTED] än budget 2026.

Investeringarna i befintligt bestånd prognosticeras till [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Investeringar i konverteringar är [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

Investeringarna i nyproduktion prognosticeras till [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

(mnkr)	2026P1 jan-dec	2026BU jan-dec	Avvikelse vs budget	2025AC jan-dec	Avvikelse vs föreg år
- i befintligt bestånd	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	-1 252	[REDACTED]
- i konverteringar	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	-106	[REDACTED]
- i solenergi	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	-19	[REDACTED]
- i nyproduktion	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	-1 177	[REDACTED]
- i förvärv	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	-189	[REDACTED]
- i övrigt	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	-27	[REDACTED]
Totala investeringar	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	-2 770	[REDACTED]

Kassaflöde

Det operativa kassaflödet prognosticeras till [REDACTED], vilket är [REDACTED] än budget, främst beroende på de [REDACTED] underhållskostnaderna med [REDACTED], vilka dock [REDACTED] av de [REDACTED] investeringarna i befintligt bestånd med [REDACTED].

Det innebär att en självfinansieringsgrad på [REDACTED] av investeringarna i nyproduktionen, konverteringarna etc. samt förvärven uppnås.

Kassaflöde efter totala investeringar uppgår till [REDACTED], vilket är [REDACTED] än budget, vilket främst drivs av de [REDACTED] investeringarna i nyproduktion.

(mnkr)	2026P1 jan-dec	2026BU jan-dec	Avvikelse	2025AC jan-dec	Avvikelse
Kassaflöde från verksamheten				3 542	
Underhållskostnader				-953	
Investering i befintligt bestånd				-1 252	
Övriga investeringar				-27	
Finansnetto				-640	
Operativt kassaflöde				669	
Försäljningslikvider				30	
Kassaflöde innan nyproduktion & förvärv				699	
Investeringar i nyproduktion				-1 177	
Konverteringar etc.				-106	
Solenergi				-19	
Investeringar i förvärv				-189	
Kassaflöde - totalt				-792	
Självfinansieringsgrad				48%	

Låneskulder

Per 2026-12-31 beräknas koncernens låneskuld [REDACTED], vilket är [REDACTED] än budget, men en [REDACTED] med [REDACTED] sedan från 31 december 2025.

Personal

Per 2026-12-31 beräknas antalet anställda vara [REDACTED], vilket är [REDACTED] än i budget, främst relaterat till Bostadsbolaget med anledning av [REDACTED] bemanning inom avdelning Fastighetsutveckling samt [REDACTED] uthyrningschef.

Namn Terje Johansson
Titel VD och koncernchef

Namn Lars Just
Titel Ekonomichef

Resultaträkning - Koncernen

Prognos 1 2026

(mnkr)	2026 Prognos 1	2026 Budget	2025 Utfall
Hysesintäkter			7 615
Förvaltningsintäkter			165
Driftskostnader			-3 839
Fastighetsskatt			-163
Fastighetsresultat			3 778
Underhållskostnader			-953
Driftsnetto			2 825
Avskrivningar			-1 353
Resultat efter avskrivningar			1 472
Centrala kostnader			-233
Övriga rörelseposter			3
Rörelseresultat			1 242
Jämförelsestörande poster			63
Resultat före finansnetto			1 305
Finansiella intäkter			6
Finansiella kostnader			-646
Resultat efter finansnetto			665

Resultaträkning - Koncernen

Prognos 1 2026

Resultat efter finansnetto per bolag

(mnkr)	2026 Prognos 1 jan-dec	2026 Budget jan-dec	2025 Utfall jan-dec
Poseidon			219
Bostadsbolagskoncernen			297
Familjebostäder			167
Gårdstensbostäder			13
Framtiden Byggutveckling			1
GöteborgsLokaler			9
Egnahemsbolaget			-71
Bygga Hem			-25
Störningsjouren			0
Förvaltnings AB Framtiden			9
Summa bolag			621
Resultat fastighetsförsäljning			12
Nedskrivning/återföring nedskrivning			51
Koncernmässiga avskrivningar			-20
Övriga koncernjusteringar			2
Summa koncernen			665