

Tjänsteutlåtande beslut
Styrelsehandling nr 10
Utfärdat 2026-05-04
Ärendenummer: 2026-00135

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

Delårsbokslut mars 2026 - koncernen

Förslag till beslut

I styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden:

Delårsbokslut enligt K3 per 2026-03-31 godkänns.

Sammanfattning

Framtidenkoncernen redovisar per den 31 mars 2026 ett resultat efter finansnetto på +104 mnkr, vilket är [REDACTED] än budget för perioden.

Det [REDACTED] resultatet beror främst på [REDACTED] underhållskostnader med [REDACTED], vilket bland annat förklaras av [REDACTED] samt viss omklassificering till investering i befintligt bestånd.

Övriga rörelseposter bidrar med [REDACTED] mer till det [REDACTED] resultatet, bland annat relaterat till [REDACTED] av garantiavsättning inom Egnahemsbolaget, samt tillkommande försäkringsersättning.

Finansnettot är [REDACTED] än budget, vilket förklaras av både [REDACTED] genomsnittlig räntenivå, [REDACTED] lånevolym samt [REDACTED] aktivering av räntekostnader i projekt. Genomsnittlig finansieringskostnad för perioden uppgår till 2,62%.

Jämförelsestörande poster påverkar med [REDACTED], vilket avser nedskrivningar relaterat till investeringar i fastigheter i [REDACTED] samt till ett nyproduktionsprojekt i [REDACTED] med anledning av [REDACTED] kostnader i projektet.

Det operativa kassaflödet rapporteras till +219 mnkr, vilket är [REDACTED] än budget, främst beroende på [REDACTED] investeringar i befintligt bestånd samt [REDACTED] underhållskostnader. Det innebär att en självfinansieringsgrad på 79% av investeringarna i nyproduktion, konverteringar etc. samt förvärv uppnås.

Koncernens låneskuld uppgår per 2026-03-31 till 27,3 mdkr, vilket är [REDACTED] än budget.

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

Beskrivning av ärendet

Underlag till styrelsen för beslut att fastställa resultat- och balansräkning per 2026-03-31.

Framtidenkoncernen redovisar per den 31 mars 2026 ett resultat efter finansnetto på +104 mnkr, vilket är [REDACTED] än budget för året 2026.

Intäkter

Koncernens totala intäkter redovisas till 2 020 mnkr för perioden, vilket är [REDACTED] än prognos. Avvikelsen härrör främst till [REDACTED] hyresintäkter bland annat relaterat till [REDACTED] hyror för ombyggda lägenheter, IMD etc.

(mnkr)	Utfall 2026	Budget, 2026	
	JAN - MAR	JAN - MAR	Avvikelse
<i>Hysesintäkter</i>	1 981	[REDACTED]	[REDACTED]
<i>Förvaltningsintäkter</i>	39	[REDACTED]	[REDACTED]
<i>Driftskostnader</i>	-1 093	[REDACTED]	[REDACTED]
<i>Fastighetsskatt</i>	-43	[REDACTED]	[REDACTED]
Fastighetsresultat	884	[REDACTED]	[REDACTED]
<i>Underhållskostnader</i>	-175	[REDACTED]	[REDACTED]
Driftsnetto	709	[REDACTED]	[REDACTED]
<i>Avskrivningar</i>	-341	[REDACTED]	[REDACTED]
Resultat efter avskrivningar	368	[REDACTED]	[REDACTED]
<i>Centrala kostnader</i>	-55	[REDACTED]	[REDACTED]
<i>Övriga rörelseposter</i>	-4	[REDACTED]	[REDACTED]
Rörelseresultat	309	[REDACTED]	[REDACTED]
<i>Jämförelsestörande poster</i>	-47	[REDACTED]	[REDACTED]
Resultat före finansnetto	262	[REDACTED]	[REDACTED]
<i>Finansiella intäkter</i>	1	[REDACTED]	[REDACTED]
<i>Finansiella kostnader</i>	-159	[REDACTED]	[REDACTED]
Resultat efter finansnetto	104	[REDACTED]	[REDACTED]

Driftskostnader

Driftskostnaderna uppgår till 1 093 mnkr för perioden, vilket är [REDACTED] än budget.

De taxebundna kostnaderna uppgår till 488 mnkr, vilket är [REDACTED] än budget, till största delen relaterat till [REDACTED] värmekostnader med [REDACTED] med anledning av [REDACTED] förbrukning än antaget på grund av kallare väder än normalår.

De icke taxebundna kostnaderna uppgår till 605 mnkr, vilket är [REDACTED] än budget bland annat relaterat till periodiseringseffekter, avseende personal- och IT-kostnader. Dessutom sker en omklassificering hos Bostadsbolaget med 8 mnkr från fastighetsskötsel till övriga driftskostnader. Större varianser i förhållande till budget noteras också mellan kostnadsposterna, vilket är beroende på ändrad bedömning vad gäller eliminering av koncerninterna poster.

(mnkr)	Driftskostnader			
	2026AC	Varians	2026AC	Varians
	JAN - MAR	vs Budget	kr/kvm	vs Budget
Värme	-281	[REDACTED]	-53	[REDACTED]
El o gas	-49	[REDACTED]	-9	[REDACTED]
Vatten	-87	[REDACTED]	-16	[REDACTED]
Renhållning	-70	[REDACTED]	-13	[REDACTED]
Fastighetsskötsel	-204	[REDACTED]	-38	[REDACTED]
Reparationer	-148	[REDACTED]	-28	[REDACTED]
Driftsadministration	-188	[REDACTED]	-35	[REDACTED]
Övriga driftskostnader	-66	[REDACTED]	-12	[REDACTED]
Summa driftskostnader	-1 093	[REDACTED]	-204	[REDACTED]

Övriga rörelseposter

Övriga rörelseposter uppgår till -4 mnkr, vilket [REDACTED] än budget. Avvikelsen relaterar med [REDACTED] till Egnahemsbolagets verksamhet, främst med hänvisning till [REDACTED] garantiavsättning än budgeterat beroende på periodförskjutning samt försäljning av två bostäder under perioden som [REDACTED] med i budget.

Kommunfullmäktige beslutade 2026-03-26 att exploateringsnämnden bemyndigas att förvärva Egnahemsbolagets mark i Kvislungeby till den överenskomna köpeskillingen om 52,6 mnkr. Transaktionen kommer att slutföras under kvartal 2, 2026.

Underhållskostnader

Underhållskostnaderna uppgår till 175 mnkr, vilket är [REDACTED] än budget. Avvikelsen hänförs främst till Bostadsbolaget med [REDACTED], vilket förklaras av [REDACTED], [REDACTED] kostnader för skador samt viss omklassificering till investering i befintligt bestånd. Familjebostäder redovisar [REDACTED] [REDACTED] underhållskostnader, främst relaterat till en fordran med 5 mnkr på leverantör samt viss [REDACTED]. Även Gårdstensbostäder redovisar [REDACTED] underhållskostnader med [REDACTED], främst med hänvisning till att ett flera projekt startat upp [REDACTED] än budgeterat.

Jämförelsestörande poster

De jämförelsestörande posterna redovisas till -47 mnkr, vilket är relaterat till [REDACTED] budgeterade nedskrivningar med 47 mnkr. Dessa avser nedskrivningar med 38 mnkr relaterat till investeringar i fastigheter på [REDACTED] samt med 8 mnkr avseende nyproduktionsprojektet [REDACTED], med anledning av [REDACTED] kostnader i pilotprojektet avseende återbruk.

Finansnetto

Finansnettot uppgår till -159 mnkr, vilket är [REDACTED] än budget. Variansen förklaras främst genom [REDACTED] genomsnittlig räntenivå än antaget med [REDACTED] samt bidrar en [REDACTED] lånevolym med [REDACTED] räntekostnader. [REDACTED] aktivering av räntekostnader i projekt påverkar med [REDACTED], beroende på periodiseringseffekt.

Genomsnittlig finansieringskostnad för perioden uppgår till 2,62%, vilken enligt budget var bedömd till [REDACTED].

Investeringar

Totala investeringar för perioden uppgår till 550 mnkr, vilket är [REDACTED] än budget.

Avvikelsen härrör främst till [REDACTED] investeringar i befintligt bestånd, vilka är [REDACTED] [REDACTED] än budget. Bostadsbolaget har [REDACTED] investeringar i befintligt bestånd med [REDACTED], främst med anledning av [REDACTED] samt ett par projekt i [REDACTED] som var budgeterade under 2026 blev avslutade under 2025. Även Familjebostäder redovisar [REDACTED] investeringar i befintligt bestånd, bland annat på grund av ny betalplan för renoveringsprojekt på [REDACTED] samt [REDACTED] i projekt.

Övriga investeringar uppgår för perioden till 4 mnkr, vilket är [REDACTED] än budget främst relaterat i Poseidon med [REDACTED] och Bostadsbolaget med [REDACTED] i första hand på grund av [REDACTED] i inköp.

Investeringar i konverteringar redovisas till 34 mnkr, vilket är med [REDACTED] än budget, bland annat på grund av [REDACTED] produktionsstart i [REDACTED] och på [REDACTED].

Investeringarna i solenergi redovisas till 2 mnkr, vilket är [REDACTED] än budget bland annat på grund av viss [REDACTED] i upphandling, leveranser och entreprenader.

Investeringar i förvärv redovisas till 9 mnkr, vilket är [REDACTED] än budget främst relaterat till lagfartskostnad avseende [REDACTED], vilken var förväntad under 2025 när budget 2026 lades.

Investeringar i nyproduktion redovisas till 235 mnkr, [REDACTED] än budget.

(mnkr)	2026AC	2025BU	Avvikelse	2025AC
Investeringar	JAN - MAR	JAN - MAR	vs. budget	JAN - MAR
Befintligt bestånd	-267			-253
Konverteringar	-34			-25
Solenergi	-2			-3
Nyproduktion	-235			-279
Förvärv	-9			0
Övrigt	-4			-1
Totala investeringar	-550			-561

Kassaflöde

Utfallet för året visar på ett operativt kassaflöde på +219 mnkr, vilket är [redacted] mer [redacted] än budget, främst beroende på [redacted] investeringar i befintligt bestånd samt [redacted] underhållskostnader.

Det innebär att en självfinansieringsgrad på 79% av investeringarna i nyproduktion, konverteringar etc. samt förvärv uppnås.

Kassaflöde efter totala investeringar uppgår till -61 mnkr, vilket är [redacted] mer [redacted] än prognos, främst drivet av det [redacted] operativa kassaflödet.

(mnkr)	2026AC	2026BU	Avvikelse	2025AC	Avvikelse
	JAN - MAR	JAN - MAR		JAN - MAR	
Kassaflöde från verksamheten	824			815	9
<i>Underhållskostnader</i>	-175			-175	0
<i>Investering i befintligt bestånd</i>	-267			-253	-14
<i>Övriga investeringar</i>	-4			-1	-3
<i>Finansnetto</i>	-159			-150	-9
Operativt kassaflöde	219			237	-18
<i>Försäljningslikvider</i>	0			0	0
Kassaflöde innan nyproduktion & förvärv	219			237	-18
<i>Investeringar i nyproduktion</i>	-235			-279	45
<i>Konverteringar etc.</i>	-34			-25	-9
<i>Solenergi</i>	-2			-3	1
<i>Investeringar i förvärv</i>	-9			0	-9
Kassaflöde - totalt	-61			-71	10
<i>Självfinansieringsgrad</i>	79%			78%	1%

Låneskulder

Per 2026-03-31 är koncernens låneskuld 27,3 mdkr, vilket är [REDACTED] än budget och 0,2 mdkr högre än 31 december 2025.

Personal

Per 2026-03-31 var antalet anställda 1 338 stycken, vilket är [REDACTED] än budget och en person färre än 2025-12-31.

Namn	Terje Johansson
Titel	VD och koncernchef

Namn	Lars Just
Titel	Ekonomichef

Resultaträkning - Koncernen

Bokslut mars 2026

(mnkr)	Utfall 2026	Budget, 2026	Utfall 2025
	JAN - MAR	JAN - MAR	JAN - MAR
<i>Hysesintäkter</i>	1 981		1 897
<i>Förvaltningsintäkter</i>	39		41
<i>Driftskostnader</i>	-1 093		-1 023
<i>Fastighetsskatt</i>	-43		-39
Fastighetsresultat	884		875
<i>Underhållskostnader</i>	-175		-175
Driftsnetto	709		700
<i>Avskrivningar</i>	-341		-328
Resultat efter avskrivningar	368		373
<i>Centrala kostnader</i>	-55		-54
<i>Övriga rörelseposter</i>	-4		-5
Rörelseresultat	309		314
<i>Jämförelsestörande poster</i>	-47		0
Resultat före finansnetto	262		314
<i>Finansiella intäkter</i>	1		2
<i>Finansiella kostnader</i>	-159		-151
Resultat efter finansnetto	104		164

Balansräkning - Koncernen

Bokslut mars 2026

<i>(mnkr)</i>	Utfall 2026	Utfall 2025	Utfall 2025
	31-mar	31-dec	31-mar
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	43 606	43 445	42 176
Omsättningstillgångar	1 564	1 656	1 321
Summa tillgångar	45 170	45 102	43 497
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13 725	13 765	12 966
- varav minoritetsintresse	247	247	247
Avsättningar	1 989	1 988	1 886
Låneskulder	27 338	27 114	26 238
Övriga skulder	2 119	2 234	2 160
Summa eget kapital och skulder	45 170	45 102	43 497
<i>Soliditet</i>	<i>30,4%</i>	<i>30,5%</i>	<i>29,8%</i>

Resultaträkning - Koncernen

Bokslut mars 2026

Resultat efter finansnetto

(mnkr)	Utfall 2026	Budget, 2026	Utfall 2025
	JAN - MAR	JAN - MAR	JAN - MAR
<i>Poseidon</i>	57		82
<i>Bostadsbolagskoncernen</i>	81		52
<i>Familjebostäder</i>	33		37
<i>Gårdstensbostäder</i>	0		2
<i>Framtiden Byggutveckling</i>	1		2
<i>GöteborgsLokaler</i>	3		9
<i>Egnahemsbolaget</i>	-17		-12
<i>Bygga Hem</i>	-6		-6
<i>Störningsjouren</i>	1		1
<i>Förvaltnings AB Framtiden</i>	2		2
Summa bolag	155		169
<i>Resultat fastighetsförsäljning</i>	0		0
<i>Nedskrivning/återföring nedskrivning</i>	-47		0
<i>Koncernmässiga avskrivningar</i>	-5		-5
<i>Övrigt</i>	0		0
Summa koncernen	104		164