

Tjänsteutlåtande beslut
Styrelsehandling nr 12
Utfärdat 2026-05-04
Ärendenummer: 2026-00136

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

Prognos 2, 2026 - koncernen

Förslag till beslut

I styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden:

Prognos 2 för 2026 antecknas.

Sammanfattning

Framtidenkoncernen prognosticerar ett resultat efter finansnetto på [REDACTED] för helåret 2026, vilket är [REDACTED] än prognos 1, 2026.

Det [REDACTED] resultatet förklaras främst av [REDACTED] nedskrivningarna med [REDACTED], vilket främst är relaterat till investeringar i fastigheter i [REDACTED] med [REDACTED] samt i [REDACTED] nyproduktionsprojekt med [REDACTED] med anledning av [REDACTED] kostnader.

Underhållskostnader [REDACTED] med [REDACTED], bland annat beroende på [REDACTED] av projekt som var planerade 2027, [REDACTED] kostnader samt vissa omklassificeringar.

Intäkterna prognosticeras [REDACTED] än tidigare prognos, bland annat med anledning av utebliven momsbeläggning av parkeringar samt [REDACTED] ersättning från hyresgäster för skadegörelser etc. Finansnettot är [REDACTED] än prognos 1 främst beroende på [REDACTED] snittränta.

Operativt kassaflöde prognosticeras till [REDACTED], vilket är [REDACTED] än tidigare prognos främst beroende på [REDACTED] underhållskostnader & investering 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 föregående prognos. Genomsnittlig finansieringskostnad är enligt prognos 2, [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 2, 2026.

Framtidenkoncernen prognosticerar ett resultat efter finansnetto på [REDACTED] för helåret 2026, vilket är [REDACTED] än prognos 1, 2026. Operativt kassaflöde prognosticeras till [REDACTED], vilket är [REDACTED] än prognos 1.

Intäkter

Koncernens totala intäkter prognosticeras till [REDACTED] för 2026, vilket är [REDACTED] [REDACTED] än prognos 1. [REDACTED] hyresintäkter prognosticeras med [REDACTED], bland annat relaterat till en [REDACTED] effekt från parkeringsintäkter, då Skatteverket skjutit upp momsbeläggning av parkeringar, samt [REDACTED] förvaltningsintäkter med [REDACTED], bland annat beroende på [REDACTED] ersättning från hyresgäster för skadegörelser etc.

(mnkr)	2026P2	2026P1	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 [REDACTED] än föregående prognos. Värmekostnaderna är [REDACTED], främst relaterat till en kallare period i början av året än antaget.

De icke taxebundna kostnaderna uppgår [REDACTED], vilket är [REDACTED] än prognos 1, bland annat relaterat till [REDACTED] skadekostnader och [REDACTED] IT-relaterade kostnader samt en omallokering till underhållskostnader på [REDACTED]. Dessutom sker en omklassificering hos

Bostadsbolaget med [redacted] från fastighetsskötsel till övriga driftskostnader i förhållande till föregående prognos.

(mnkr)

	Driftskostnader					
	2026P2	Varians vs. Prognos	Varians vs föreg. år	2026P2 kr/kvm	Varians vs budget	Varians vs föreg. år
Värme						
El o gas						
Vatten						
Renhållning						
Fastighetsskötsel						
Reparationer						
Driftsadministration						
Övriga driftskostnader						
Summa driftskostnader						

Underhållskostnader

Underhållskostnaderna uppgår till [redacted], vilket är [redacted] än föregående prognos. Avvikelsen relaterar främst till Poseidon med [redacted], bland annat på grund av omallokering från investering i befintligt bestånd orsakat av [redacted] av underhåll från 2027 samt att några projekt omklassificeras från investering i befintligt bestånd. Inom Familjebostäder [redacted] underhållskostnaderna med [redacted], på grund av [redacted] kostnader för projekt samt en omklassificering från driftskostnader med [redacted]. Bostadsbolaget prognosticeras lägre underhållskostnader med [redacted], främst relaterat till en omklassificering av tillval som investering i befintligt bestånd.

Avskrivningar

Avskrivningarna uppgår till [redacted], vilket är [redacted] än föregående prognos främst relaterat till [redacted] avskrivningsunderlag än antaget i föregående prognos.

Jämförelsestörande poster

De jämförelsestörande posterna redovisas till [redacted], vilket är [redacted] från föregående prognos.

Prognos för nedskrivningar uppgår till [redacted], vilket är [redacted] i förhållande till föregående prognos. Det förklaras främst av nedskrivning med [redacted] relaterat till investeringar i fastigheter på [redacted] samt [redacted] nedskrivningar inom projekt [redacted] relaterat till [redacted] slutkostnadsprognos samt med [redacted] i nyproduktionsprojektet [redacted], med anledning av [redacted] kostnader i pilotprojektet avseende återbruk.

Finansnetto

Finansnettot uppgår till [REDACTED], vilket är [REDACTED] än prognos 1 främst beroende på [REDACTED] snittränta. Genomsnittlig finansieringskostnad för året uppgår till [REDACTED], vilken är bedömd till [REDACTED] i prognos 1.

Investeringar

Totala investeringar prognosticeras för året till [REDACTED], vilket är [REDACTED] med föregående prognos avseende 2026. Inom investeringar finns förändringar sedan föregående prognos.

Investeringar i befintligt bestånd prognosticeras till [REDACTED], vilket är [REDACTED]. Avvikelsen härrör främst till Bostadsbolaget med [REDACTED] på grund av omklassificeringar, dels från underhåll, dels från konverteringar. GöteborgsLokaler är [REDACTED] främst beroende på [REDACTED] lokalanpassningar/ombyggnadstillägg med [REDACTED], vilket dock möts bland annat av [REDACTED] till 2027 avseende satsningar i [REDACTED] Poseidon prognosticeras dock [REDACTED] investeringar i befintligt bestånd, bland annat på grund av [REDACTED] i projekteringar, men också projekt med [REDACTED] kostnader än budget. Viss omklassificering sker också till underhållskostnader.

Investeringar i konverteringar är [REDACTED] än prognos, relaterar främst till Gårdstensbostäder med [REDACTED] projektet avseende [REDACTED] är [REDACTED] i [REDACTED]. Även Bostadsbolaget avviker [REDACTED] relaterat till omklassificering till investering i befintligt bestånd. Poseidon avviker [REDACTED] med hänvisning till [REDACTED] i projekt [REDACTED].

Investeringar i nyproduktion prognosticeras till [REDACTED], vilket är [REDACTED] än prognos 1. Avvikelsen hänförs främst till projekt [REDACTED] med [REDACTED] med anledning av [REDACTED] kostnader i projektet. Det möts dock av [REDACTED] prognosticerat investeringsbelopp under året med [REDACTED] i projekt [REDACTED], främst med anledning av justering av betalningsplan för projektet då [REDACTED] fakturerades under 2025.

Investeringar i förvärv redovisas till [REDACTED], vilket är [REDACTED] än föregående prognos främst relaterat till lagfartskostnad avseende [REDACTED], vilken var förväntad under 2025 när budgeten för 2026 lades.

(mnkr)	2026P2 jan-dec	2025P1 jan-dec	Avvikelse vs prognos	2024AC 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 prognos 1, främst beroende på [REDACTED] underhållskostnader & investering i befintligt bestånd med [REDACTED].

Det innebär att en självfinansieringsgrad på [REDACTED] av investeringar i nyproduktion, konverteringar etc. samt förvärv uppnås.

Kassaflöde efter totala investeringar uppgår till [REDACTED], vilket är [REDACTED] än prognos 1, vilket främst drivs av [REDACTED] investeringar i konverteringar.

(mnkr)	2026P2	2026P1	Avvikelse	2025AC	Avvikelse
	jan-dec	jan-dec		jan-dec	
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 31 december 2025.

Personal

Per 2026-12-31 beräknas antalet anställda vara [REDACTED] stycken, vilket är [REDACTED] än i prognos 1, men [REDACTED] personer [REDACTED] än 31 december 2025.

Namn	Terje Johansson
Titel	VD och koncernchef

Namn	Lars Just
Titel	Ekonomichef

Resultaträkning - Koncernen

Prognos 2 2026

(mnkr)	2026 Prognos 2	2026 Prognos 1	2025 Utfall
Intäkter			7 780
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 2 2026

Resultat efter finansnetto per bolag

(mnr)	2026 Prognos 2	2026 Prognos 1	2025 Utfall
	jan-dec	jan-dec	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