

**Tjänsteutlåtande, information**  
**Styrelsehandling nr 8**  
Utfärdat 2026-06-10  
Ärendenummer: 2026-00268

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

## Finansrapport april 2026 - koncernen

### Förslag till beslut

I styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden:

Finansrapport per 2026-04-30 för koncernen antecknas.

### Sammanfattning

Föreliggande ärende innehåller redovisning av Framtidenkoncernens resultat efter finansnetto och operativt kassaflöde per 2026-04-30 med kommentarer till de större avvikelserna. Ärendet innehåller också en redovisning av låneskulder och räntenivåer per 2026-04-30 samt en övergripande omvärldsbevakning.

Framtidenkoncernen redovisar ett resultat efter finansnetto på +166 mnkr för perioden 1 januari till och med 30 april 2026, vilket är [REDACTED] än prognos 2. Det operativa kassaflödet rapporteras till +305 mnkr, vilket är [REDACTED] än prognos.

Koncernens låneskuld rapporteras till 27 393 mnkr per 2026-04-30.

### 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 2026-04-30, marknadens ränteutveckling samt en omvärldsbevakning.

## Resultat och operativt kassaflöde

Framtidenkoncernen redovisar ett resultat efter finansnetto på +166 mnkr för perioden januari-april, vilket är [REDACTED] än prognos 2. Det operativa kassaflödet uppgår till +305 mnkr, vilket är [REDACTED] än prognos.

Det [REDACTED] resultatet förklaras bland annat av [REDACTED] driftskostnader med [REDACTED], till stor del relaterat till [REDACTED] driftsadministration, främst med anledning av periodiseringseffekter avseende IT-relaterade kostnader. [REDACTED] övriga driftskostnader bidrar också, främst med anledning av [REDACTED] kundförluster än prognos.

Centrala kostnader redovisas [REDACTED] än prognos, främst med hänvisning till [REDACTED] kostnader än prognosticerat vad gäller beräknat [REDACTED] resursbehov samt [REDACTED] personalrelaterade kostnader inom moderbolaget.

Underhållskostnaderna är [REDACTED] än prognos, främst med avseende på [REDACTED] kostnader [REDACTED], dels inom Bostadsbolaget relaterat till [REDACTED] kostnader i [REDACTED] dels inom Familjebostäder relaterat till [REDACTED]

Intäkterna är [REDACTED] än prognos, vilket bland annat relateras till [REDACTED] fakturering av skadegörelse etc.

Investeringar i befintligt bestånd rapporteras till 356 mnkr, vilket är [REDACTED] än prognos. Avvikelsen är relaterat till Bostadsbolaget med [REDACTED], bland annat beroende på

[REDACTED]. Även

Familjebostäder avviker [REDACTED], bland annat beroende på [REDACTED]

[REDACTED] Poseidon redovisar [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Investeringar i nyproduktion uppgår till 327 mnkr, vilket är [REDACTED] än prognos bland annat beroende på [REDACTED]

[REDACTED].

## Sammandrag

(se bilagor för mer utförlig version)

(mnr)

	2026AC	2026P2	
	JAN - APR	JAN - APR	Avvikelse
Intäkter	2 697		
<b>Fastighetsresultat</b>	<b>1 219</b>		
Underhållskostnader	-256		
<b>Driftnetto</b>	<b>963</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>429</b>		
Finansnetto	-216		
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>166</b>		
Investering i befintligt bestånd	-356		
<b>Operativt kassaflöde</b>	<b>305</b>		
Investeringar i nyproduktion	-327		
<b>Belåningsgrad</b>	<b>20</b>		

(marknadsvärde dec-2025)

## Låneskulder och räntenivå

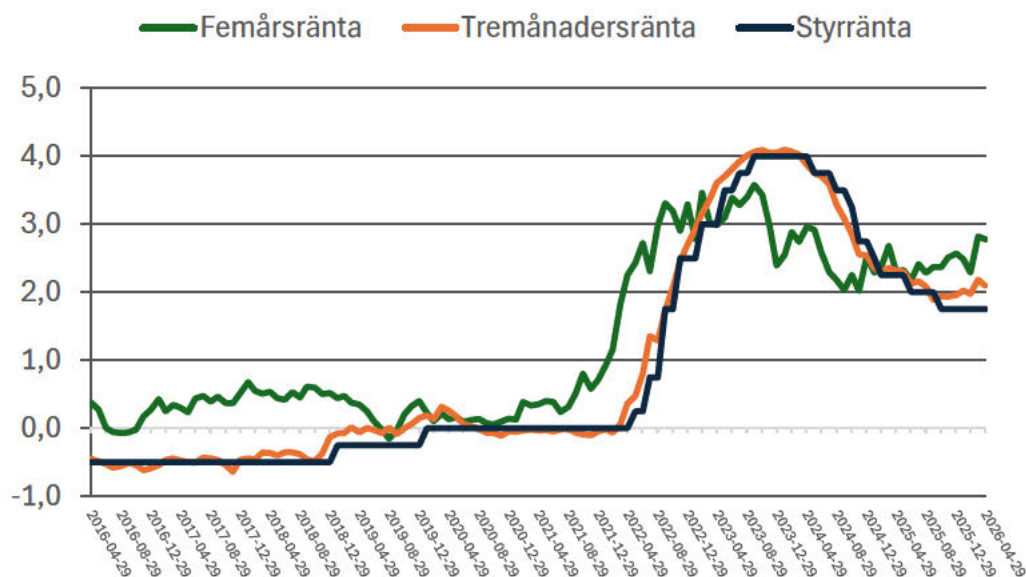
Koncernens låneskuld per 2026-04-30 uppgår till 27,4 mdkr, vilket är [redacted] med prognos  
2. Genomsnittlig finansieringskostnad under perioden är 2,63% ([redacted]).

## Ränteutveckling på marknaden

(per 2026-04-30)

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

%



## Omvärldsbevakning

Riksbanken bedömde i mars att det i grunden finns goda förutsättningar för en starkare konjunktur, men att kriget hämmar konjunkturutsikterna något i närtid. Sedan dess har det kommit tecken på att tillväxten var oväntat svag i början av året. Därtill bedöms risken för högre inflation i spåren av kriget ha ökat något. Samtidigt är inflationen för stunden under målet och de senaste inflationsutfallen har varit tydligt lägre än i Riksbankens prognos både med och utan energipriser. Detta tillsammans med det svaga konjunkturläget i utgångsläget gör att det finns utrymme att invänta en tydligare bild av effekterna av kriget och utbudsstörningarna det medför. Riksbanksdirektionen lämnade styrräntan oförändrad på 1,75 procent vid möte i början på maj.

Inflationstakten enligt KPI var -0,1 procent i april 2026, vilket ska jämföras med 0,5 procent i mars. Inflationstakten enligt KPIF var 0,8 procent i april, att jämföra med 1,6 procent i mars.

Enligt Arbetsförmedlingen uppgår arbetslösheten till 6,5 procent i april, vilket är på 0,1 procent lägre än i mars.

De svenska swap-räntorna för fem och två år noteras per 30 april till 2,78 procent respektive till 1,99 procent och 3-månadersräntan till 2,09 procent (Stibor). Det innebär att femårsränta ligger ca. 0,3 procentenheter och tvåårsräntan ca. 0,2 procentenheter högre än vid inledningen av året.

Svenska kronan noteras för närvarande till cirka 9,29 kronor mot US-dollar och till cirka 10,81 kr mot euron. Kronan har därmed försvagats med cirka 1,0 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 april med 1,8 procent i stor-Göteborg och med 1,9 procent i de centrala delarna av Göteborg. Priserna har under de senaste 12 månaderna stigit med 3,1 procent i stor-Göteborg och med 4,9 procent i de centrala delarna. (Svensk Mäklarstatistik, maj 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 2026-05-25)

Styrränta	1,75%
KPI, april	-0,1% (0,5%)
KPIF, april	0,8% (1,6%)
BNP, kvartal 4, 2025, Q/Q	+0,5%
Arbetslöshet enl. Arbetsförmedlingen, feb.	6,5% (6,6%)
USD/SEK	9,29
EUR/SEK	10,81

Namn

Terje Johansson

Titel

VD och koncernchef

Namn

Lars Just

Titel

Ekonomichef

## Resultaträkning

(mnkr)	2026AC		2025AC	
	JAN - APR		JAN - APR	Avvikelse
Intäkter	2 697		2 585	111
Driftskostnader	-1 421		-1 340	-81
Fastighetsskatt	-57		-53	-4
<b>Fastighetsresultat</b>	<b>1 219</b>		<b>1 193</b>	<b>26</b>
Underhållskostnader	-256		-253	-2
<b>Driftnetto</b>	<b>963</b>		<b>939</b>	<b>24</b>
Avskrivningar	-455		-438	-18
<b>Resultat efter avskrivningar</b>	<b>508</b>		<b>502</b>	<b>6</b>
Centrala kostnader	-74		-71	-3
Övriga rörelseposter	-5		3	-8
<b>Rörelseresultat</b>	<b>429</b>		<b>433</b>	<b>-5</b>
Jämförelsestörande poster	-47		-1	-45
<b>Resultat före finansnetto</b>	<b>382</b>		<b>432</b>	<b>-50</b>
Finansnetto	-216		-202	-14
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>166</b>		<b>231</b>	<b>-64</b>

## Kassaflödesräkning

(mnkr)	2026AC		2025AC	
	JAN - APR		JAN - APR	Avvikelse
<b>Kassaflöde från verksamheten</b>	<b>1 137</b>		<b>1 122</b>	<b>15</b>
Underhållskostnader	-256		-253	-2
Investering i befintligt bestånd	-356		-368	12
Övriga investeringar	-5		-4	0
Finansnetto	-216		-202	-14
<b>Operativt kassaflöde</b>	<b>305</b>		<b>295</b>	<b>10</b>
Försäljningslikvider	0		6	-6
<b>Kassaflöde innan nyproduktion &amp; förvärv</b>	<b>305</b>		<b>300</b>	<b>5</b>
Investeringar i nyproduktion	-327		-386	58
Konverteringar etc.	-43		-34	-9
Solenergi	-6		-5	-2
Investeringar i förvärv	-9		0	-9
<b>Kassaflöde - totalt</b>	<b>-81</b>		<b>-124</b>	<b>43</b>
Självfinansieringsgrad	80%		72%	9%