Tjänsteutlåtande, information
Styrelsehandling nr 8
Utfärdat 2026-09-21
Ärendenummer 2026–00358

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

Finansrapport juli 2026 - koncernen

Förslag till beslut

I styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden:

Finansrapport per 2026-07-31 för koncernen antecknas.

Sammanfattning

Föreliggande ärende innehåller redovisning av Framtidenkoncernens resultat efter finansnetto och operativt kassaflöde per 2026-07-31 med kommentarer till de större avvikelserna. Ärendet innehåller också en redovisning av låneskulder och räntenivåer per 2026-07-31 samt en övergripande omvärldsbevakning.

Framtidenkoncernen redovisar ett resultat efter finansnetto på +416 mnkr för perioden 1 januari till och med 31 juli 2026, vilket är [redacted] än prognos 2. Det operativa kassaflödet rapporteras till +512 mnkr, vilket är [redacted] än prognos.

Koncernens låneskuld rapporteras till 27 637 mnkr per 2026-07-31.

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 2026-07-31, marknadens ränteutveckling samt en omvärldsbevakning.

Resultat och operativt kassaflöde

Framtidenkoncernen redovisar ett resultat efter finansnetto på +416 mnkr för perioden januari-juli, vilket är [redacted] än prognos 2. Det operativa kassaflödet uppgår till +512 mnkr, vilket är [redacted] än prognos.

Det [redacted] resultatet förklaras bland annat av [redacted] driftskostnader med [redacted], vilket till stor del förklaras av periodiseringseffekter dels inom driftsadministration, relaterat till IT-kostnader, dels inom fastighetsskötsel. Det [redacted] dock av [redacted] reparationskostnader, bland annat grund av [redacted] åtgärder och [redacted] skadekostnader, samt av [redacted] värmekostnader, främst beroende på prisavvikelse.

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

Intäkterna är [redacted] än prognos, vilket bland annat relateras till [redacted] intäkt för IMD, [redacted] inflyttning än prognos samt avställda lägenheter.

Övriga rörelseposter har en [redacted] avvikelse på [redacted] mot prognos, främst relaterat till Egnahemsbolaget med [redacted], bland annat beroende på ersättning efter förlikning och periodförskjutningar, samt ersättningar etc. inom Poseidon och Familjebostäder.

Underhållskostnaderna är [redacted] än prognos, främst med avseende på [redacted] kostnader, dels inom Bostadsbolaget relaterat till [redacted] kostnader i lägenhetsunderhåll, dels inom Familjebostäder bland annat relaterat till [redacted] satsning.

Investeringar i befintligt bestånd rapporteras till 686 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]. Poseidon redovisar [redacted] med bland annat med anledning av [redacted].

Investeringar i nyproduktion uppgår till 499 mnkr, vilket är [redacted] än prognos bland annat beroende på [redacted].

Sammandrag

(se bilagor för mer utförlig version)

(mnkr)	2026AC JAN - JUL	2026P2 JAN - JUL	Avvikelse
Intäkter	4 723	[redacted]	
Fastighetsresultat	**2 280**		
Underhållskostnader	-526		
Driftnetto	**1 753**		
Rörelseresultat	**805**		
Finansnetto	-390		
Resultat efter finansnetto	**416**		
Investering i befintligt bestånd	-686		
Operativt kassaflöde	**512**		
Investeringar i nyproduktion	-499		
Belåningsgrad	*20*		
(marknadsvärde dec-2025)			

Låneskulder och räntenivå

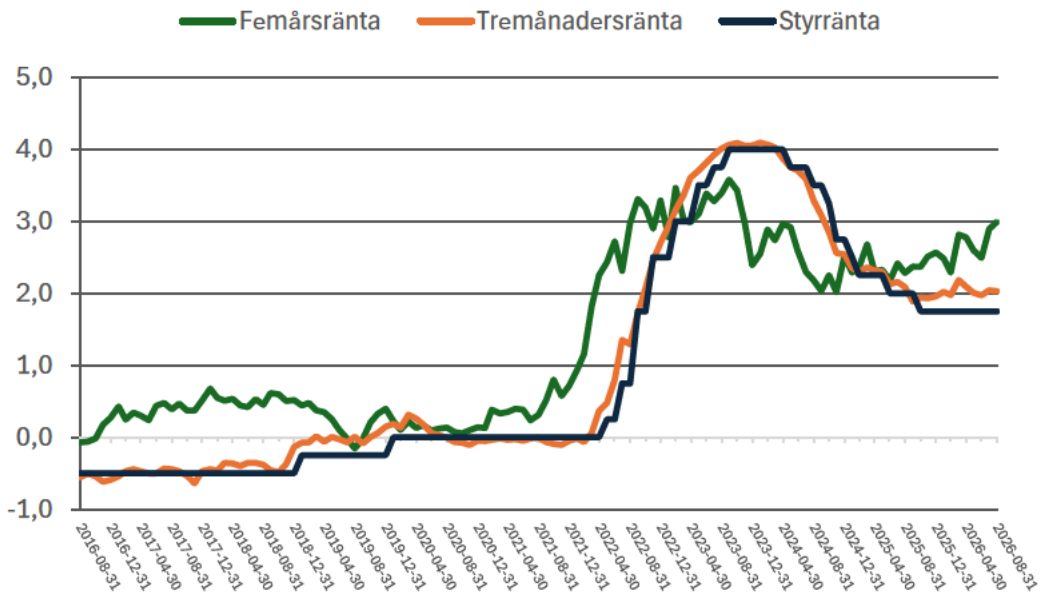
Koncernens låneskuld per 2026-07-31 uppgår till 27,6 mdkr, vilket är [redacted] än vid årsskiftet 2025/2026. Genomsnittlig finansieringskostnad under perioden är 2,66% (prognos: [redacted]).

Ränteutveckling på marknaden

(per 2026-09-01)

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

%



Omvärldsbevakning

Enligt Riksbanken är osäkerheten om utvecklingen i Mellanöstern fortsatt stor och det finns ännu inget fredsavtal mellan USA och Iran. Kriget fortsätter att påverka den globala ekonomin men de ekonomiska effekterna har hittills blivit mindre än vad som initialt befarades.

Riksbankens direktion beslutade den 19 augusti att lämna styrräntan oförändrad på 1,75 procent. Såväl tillväxten som inflationen har under sommaren varit högre än i prognosen från juni och risken för att den underliggande inflationen ska bli för hög i spåren av utbudsstörningarna kvarstår.

Osäkerheten är enligt Riksbanken samtidigt betydande och utvecklingen manar till vaksamhet. Utöver kriget i Mellanöstern finns flera andra risker som kan påverka inflations- och konjunkturutsikterna.

Inflationstakten enligt KPI var 0,2 procent i juli 2026, vilket ska jämföras med 0,7 procent i juni. Inflationstakten enligt KPIF var 0,7 procent i juli, att jämföra med 1,3 procent i juni.

Enligt Arbetsförmedlingen uppgår arbetslösheten till 6,5 procent i juli, vilket är på 0,1 procentenhet högre än i juni.

De svenska swap-räntorna för fem och två år noteras per 30 augusti till 3,00 procent respektive till 2,76 procent och 3-månadersräntan till 2,03 procent (Stibor). Det innebär att femårsränta ligger ca. 0,4 procentenheter och tvåårsräntan ca. 0,6 procentenheter högre än vid inledningen av året.

Svenska kronan noterades den 1 september till cirka 9,58 kronor mot US-dollarn och till cirka 11,11 kr mot euron. Kronan har därmed försvagats sedan årsskiftet med nästan 4,0 procent i värde mot US-dollar och nästan 3,0 procent mot euron.

Priserna på bostadsrätter sjönk under juli med 0,6 procent i stor-Göteborg och med 1,1 procent i de centrala delarna av Göteborg. Priserna har under de senaste 12 månaderna stigit med 1,6 procent i stor-Göteborg och med 6,0 procent i de centrala delarna. (Svensk Mäklarstatistik, augusti 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 2026-09-01)

Styrränta	1,75%
KPI, juli	0,2% (0,7%)
KPIF, juli	0,7% (1,3%)
BNP, kvartal 2, 2026, Q/Q	1,6%
Arbetslöshet enl. Arbetsförmedlingen, juli	6,5% (6,4%)
USD/SEK	9,58
EUR/SEK	11,11

Lars Just

Ekonomichef

Terje Johansson

VD och koncernchef

Resultaträkning

(mnkr)	2026AC JAN - JUL	2026P2 JAN - JUL	Avvikelse	2025AC JAN - JUL	Avvikelse
Intäkter	4 723			4 524	199
Driftskostnader	-2 344			-2 207	-137
Fastighetsskatt	-99			-91	-9
Fastighetsresultat	**2 280**			**2 227**	**53**
Underhållskostnader	-526			-449	-78
Driftnetto	**1 753**			**1 778**	**-25**
Avskrivningar	-803			-769	-34
Resultat efter avskrivningar	**950**			**1 009**	**-58**
Centrala kostnader	-135			-134	-2
Övriga rörelseposter	-10			2	-12
Rörelseresultat	**805**			**877**	**-72**
Jämförelsestörande poster	1			2	-2
Resultat före finansnetto	**806**			**880**	**-74**
Finansnetto	-390			-366	-25
Resultat efter finansnetto	**416**			**514**	**-98**

Kassaflödesräkning

(mnkr)	2026AC JAN - JUL	2026P2 JAN - JUL	Avvikelse	2025AC JAN - JUL	Avvikelse
Kassaflöde från verksamheten	**2 130**			**2 091**	**39**
Underhållskostnader	-526			-449	-78
Investering i befintligt bestånd	-686			-637	-49
Övriga investeringar	-15			-16	1
Finansnetto	-390			-366	-25
Operativt kassaflöde	**512**			**624**	**-112**
Försäljningslikvider	53			6	47
Kassaflöde innan nyproduktion & förvärv	**565**			**630**	**-65**
Investeringar i nyproduktion	-499			-648	149
Konverteringar etc.	-60			-56	-3
Solenergi	-14			-8	-6
Investeringar i förvärv	-9			-4	-5
Kassaflöde - totalt	**-17**			**-86**	**70**
Självfinansieringsgrad	*99%*			*89%*	*11%*