Tjänsteutlåtande beslut
Styrelsehandling nr 9
Utfärdat 2026-10-14
Ärendenummer 2026–00424

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

Delårsbokslut augusti 2026 - koncernen

Förslag till beslut

I styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden:

Delårsbokslut enligt K3 per 2026-08-31 godkänns.

Sammanfattning

Framtidenkoncernen redovisar per den 31 augusti 2026 ett resultat efter finansnetto på +491 mnkr, vilket är [redacted] än prognos för perioden.

Det [redacted] resultatet beror främst på [redacted] driftskostnader med [redacted], vilket bland annat förklaras av [redacted] icke taxebundna kostnader, vilka är [redacted] än prognos främst relaterat till [redacted] personalkostnader, till stor del förklarat av en periodisering inom året samt [redacted] IT-relaterade kostnader som [redacted] i tid. Taxebundna kostnader är dock [redacted] än prognos, till största delen relaterat till [redacted] värmekostnader än antaget.

Övriga rörelseposter bidrar med [redacted] till det [redacted] resultatet, bland annat relaterat till Egnahemsbolagets verksamhet samt [redacted] ersättningar och bidrag.

Jämförelsestörande poster är [redacted] relaterat till både [redacted] nedskrivning samt [redacted] av nedskrivning, vilket till en del möts av både [redacted] av nedskrivning samt [redacted] av nedskrivningar.

Intäkterna är [redacted] än prognos, bland annat med anledning av [redacted] inflyttning, [redacted] hyresbortfall etc.

Det operativa kassaflödet rapporteras till +600 mnkr, vilket är [redacted] än prognos, främst beroende på [redacted] investeringar i befintligt bestånd samt [redacted] driftskostnader.

Det innebär att en självfinansieringsgrad på 101% av investeringarna i nyproduktion, konverteringar etc. samt förvärv uppnås.

Koncernens låneskuld uppgår per 2026-08-31 till 27,5 mdkr, vilket är [redacted] med prognos.

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 2026-08-31.

Framtidenkoncernen redovisar per den 31 augusti 2026 ett resultat efter finansnetto på +491 mnkr, vilket är [redacted] än prognos 2, 2026.

Intäkter

Koncernens totala intäkter redovisas till 5 403 mnkr för perioden, vilket är [redacted] än prognos. Avvikelsen härrör främst till [redacted] hyresintäkter bland annat relaterat till [redacted] hyror för [redacted] inflyttning, [redacted] hyresbortfall för vakanser och avställda lägenheter, [redacted] intäkt för IMD (individuell mätning och debitering).

(mnkr)	**Utfall 2026**	**Prognos 2, 2026**	
	JAN - AUG	**JAN - AUG**	**Avvikelse**
Hyresintäkter	5 298	[redacted]	
Förvaltningsintäkter	105		
Driftskostnader	-2 620		
Fastighetsskatt	-114		
Fastighetsresultat	**2 669**		
Underhållskostnader	-617		
Driftsnetto	**2 052**		
Avskrivningar	-922		
Resultat efter avskrivningar	**1 130**		
Centrala kostnader	-157		
Övriga rörelseposter	-8		
Rörelseresultat	**965**		
Jämförelsestörande poster	-23		
Resultat före finansnetto	**942**		
Finansiella intäkter	3		
Finansiella kostnader	-454		
Resultat efter finansnetto	**491**		

Driftskostnader

Driftskostnaderna uppgår till 2 620 mnkr för perioden, vilket är [redacted] än prognos.

De taxebundna kostnaderna uppgår till 999 mnkr, vilket är [redacted] än prognos, till största delen relaterat till [redacted] värmekostnader med [redacted], främst med anledning av ett för [redacted] bedömt pris i prognos 2. Det möts av [redacted] elkostnader med [redacted], främst relaterat till något [redacted] pris än prognosticerat.

De icke taxebundna kostnaderna uppgår till 1 621 mnkr, vilket är [redacted] än prognos. Främst relaterat till [redacted] personalkostnaderna, till stor del förklarat av en periodisering inom året av semesterlöneskulden. Även IT-relaterade kostnader [redacted] i tid i förhållande till prognos. Det möts dock till en del av [redacted] skadekostnader.

(mnkr)	Driftskostnader			
	2026AC JAN - AUG	Varians vs prognos	2026AC kr/kvm	Varians vs prognos
Värme	-465	[redacted]	-87	[redacted]
El o gas	-106		-20	
Vatten	-235		-44	
Renhållning	-194		-36	
Fastighetsskötsel	-537		-100	
Reparationer	-389		-73	
Driftsadministration	-495		-92	
Övriga driftskostnader	-200		-37	
Summa driftskostnader	-2 620		-489	

Underhållskostnader

Underhållskostnaderna uppgår till 617 mnkr, vilket är [redacted] än prognos. Avvikelsen hänförs främst till Bostadsbolaget med [redacted], vilket förklaras av [redacted] takt i upparbetning och [redacted] inom [redacted] samt [redacted] kostnader inom [redacted]. Även Familjebostäder redovisar [redacted] underhållskostnader med [redacted], främst med anledning av [redacted]

Det möts dock av [redacted] underhållskostnader inom Poseidon med [redacted] främst hänförlig till flertalet projekt inom [redacted] om ligger [redacted] tidplan, [redacted] upphandling etc.

Centrala kostnader

Centrala kostnader uppgår till 157 mnkr, vilket är [redacted] än prognos, i första hand driven av [redacted] utfall inom moderbolaget främst beroende på [redacted] nedlagda kostnader för utökade resursbehov i enlighet med budget samt på [redacted] personalkostnader till följd av vakanser.

Övriga rörelseposter

Övriga rörelseposter uppgår till -8 mnkr, vilket är [redacted] än prognos. Avvikelsen relaterar dels Egnahemsbolagets verksamhet med [redacted] bland annat hänvisas till [redacted] avvikelser inom uthyrningsverksamheten och [redacted] försäljnings- och administrationskostnader, dels bland annat erhållna ersättningar, såsom för skador, ersättning för handledare, och bidrag för trygghetsboenden.

Jämförelsestörande poster

Jämförelsestörande poster redovisas till -23 mnkr, vilket är [redacted] relaterat till [redacted] nedskrivningar än prognos. I projekt [redacted] en nedskrivning på [redacted], vilken var prognosticerad med [redacted] i december. I projekt [redacted] sker en nedskrivning med [redacted], beroende på [redacted] värdering samt [redacted] kostnader. I två [redacted] projekt sker en återföring samt en reversering med [redacted] vardera, med hänvisning till [redacted] värde.

Finansnetto

Finansnettot uppgår till -451 mnkr, vilket är [redacted] än prognos. Genomsnittlig finansieringskostnad för perioden uppgår till 2,67%, vilken enligt prognos var bedömd till [redacted]

Investeringar

Totala investeringar för perioden uppgår till 1 489 mnkr, vilket är [redacted] än prognos.

Investeringar i befintligt bestånd rapporteras [redacted], främst med hänvisning till Familjebostäder med [redacted], bland annat på grund av [redacted], och Bostadsbolaget med [redacted], bland annat relaterat till [redacted] Poseidon avviker med [redacted] också det beroende på [redacted] relaterat till [redacted]. Även GöteborgsLokaler avviker med [redacted], främst att förklara med [redacted] på grund av [redacted].

Investeringar i solenergi är [redacted] främst med hänvisning till [redacted] inom Poseidon, då projekt för solenergi kommer [redacted].

(mnkr) **Investeringar**	2026AC JAN - AUG		2026P2 JAN - AUG	Avvikelse vs prognos		2025AC JAN - AUG
Befintligt bestånd	-812		[redacted]			-724
Konverteringar	-69					-62
Solenergi	-14					-10
Nyproduktion	-560					-772
Förvärv	-16					-7
Övrigt	-19					-18
Totala investeringar	-1 489					-1 592

Investeringar i nyproduktion är [redacted], främst relaterat till [redacted]. Även [redacted] avviker med hänvisning till [redacted] än beräknat inför [redacted].

Investeringarna i förvärv är [redacted] än prognos, främst relaterat till [redacted] inom Bostadsbolaget till [redacted] under året med [redacted], vilket möts av [redacted] inom Poseidon med [redacted]

Kassaflöde

Utfallet för året visar på ett operativt kassaflöde på +600 mnkr, vilket är [redacted] än prognos, främst beroende på [redacted] investeringar i befintligt bestånd samt [redacted] driftskostnader.

Det innebär att en självfinansieringsgrad på 101% av investeringarna i nyproduktion, konverteringar etc. samt förvärv uppnås.

Kassaflöde efter totala investeringar uppgår till -5 mnkr, vilket är [redacted] än prognos, främst drivet av det [redacted] operativa kassaflödet.

(mnkr)	2026AC JAN - AUG	2026P2 JAN - AUG	Avvikelse	2025AC JAN - AUG	Avvikelse
Kassaflöde från verksamheten	**2 500**	[redacted]		**2 457**	**43**
Underhållskostnader	-617			-508	-110
Investering i befintligt bestånd	-812			-724	-88
Övriga investeringar	-19			-18	-1
Finansnetto	-451			-417	-35
Operativt kassaflöde	**600**			**791**	**-191**
Försäljningslikvider	53			14	39
Kassaflöde innan nyproduktion & förvärv	**653**			**805**	**-152**
Investeringar i nyproduktion	-560			-772	212
Konverteringar etc.	-69			-62	-7
Solenergi	-14			-10	-4
Investeringar i förvärv	-16			-7	-9
Kassaflöde - totalt	**-5**			**-45**	**39**
Självfinansieringsgrad	*101%*			*96%*	*5%*

Låneskulder

Per 2026-08-31 är koncernens låneskuld 27,5 mdkr, vilket är i [redacted] med prognos och 0,4 mdkr högre än 31 december 2025.

Personal

Per 2026-08-31 var antalet anställda 1 333 stycken, vilket är [redacted] än prognos och 6 personer färre än 2025-12-31.

Lars Just

Ekonomichef

Terje Johansson

VD och koncernchef

Resultaträkning - Koncernen

Bokslut augusti 2026

(mnkr)	**Utfall 2026 JAN - AUG**	**Prognos 2, 2026 JAN - AUG**	**Utfall 2025 JAN - AUG**
Hyresintäkter	5 298		5 065
Förvaltningsintäkter	105		105
Driftskostnader	-2 620		-2 468
Fastighetsskatt	-114		-106
Fastighetsresultat	**2 669**		**2 597**
Underhållskostnader	-617		-508
Driftsnetto	**2 052**		**2 089**
Avskrivningar	-922		-882
Resultat efter avskrivningar	**1 130**		**1 207**
Centrala kostnader	-157		-151
Övriga rörelseposter	-8		16
Rörelseresultat	**965**		**1 072**
Jämförelsestörande poster	-23		23
Resultat före finansnetto	**942**		**1 095**
Finansiella intäkter	3		4
Finansiella kostnader	-454		-420
Resultat efter finansnetto	**491**		**678**

Balansräkning - Koncernen

Bokslut augusti 2026

(mnkr)	***Utfall 2026 31-aug***	***Utfall 2025 31-dec***	***Utfall 2025 31-aug***
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	43 928	43 445	42 659
Omsättningstillgångar	1 539	1 656	1 559
Summa tillgångar	**45 467**	**45 102**	**44 217**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14 027	13 765	13 377
- varav minoritetsintresse	*246*	*247*	*247*
Avsättningar	1 986	1 988	1 886
Låneskulder	27 542	27 114	26 757
Övriga skulder	1 911	2 234	1 949
Summa eget kapital och skulder	**45 467**	**45 102**	**44 217**
Soliditet	*30,9%*	*30,5%*	*30,3%*

Resultaträkning - Koncernen

Bokslut augusti 2026

Resultat efter finansnetto

(mnkr)	Utfall 2026 JAN - AUG	Prognos 2, 2026 JAN - AUG	Utfall 2025 JAN - AUG
Poseidon	204		273
Bostadsbolagskoncernen	232		246
Familjebostäder	126		147
Gårdstensbostäder	5		15
Framtiden Byggutveckling	2		3
GöteborgsLokaler	9		27
Egnahemsbolaget	-40		-34
Bygga Hem	-18		-17
Störningsjouren	2		1
Förvaltnings AB Framtiden	5		7
Summa bolag	**527**		**668**
Resultat fastighetsförsäljning	47		5
Nedskrivning/återföring nedskrivning	-71		18
Koncernmässiga avskrivningar	-14		-14
Övrigt	1		1,1
Summa koncernen	**491**		**678**