Tjänsteutlåtande beslut
Styrelsehandling nr 11
Utfärdat 2026-10-14
Ärendenummer 2026–00427

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

Prognos 3, 2026 - koncernen

Förslag till beslut

I styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden:

Prognos 3 för 2026 antecknas.

Sammanfattning

Framtidenkoncernen prognosticerar ett resultat efter finansnetto på [redacted] för helåret 2026, vilket är [redacted] än prognos 2, 2026.

Det [redacted] resultatet förklaras främst av [redacted] underhållskostnader med [redacted], bland annat beroende på [redacted]. Även [redacted] driftskostnader bidrar till det [redacted] resultatet med [redacted] främst hänförligt till [redacted] värmekostnader, till stor del relaterat till en korrigering av pris sedan föregående prognos.

Intäkterna prognosticeras [redacted] [redacted] än tidigare prognos, bland annat relaterat till [redacted] hyror för [redacted] inflyttning, tillval och ombyggnation etc. Även de centrala kostnaderna avviker [redacted] i första hand relaterat till [redacted] antagna kostnader gällande tilldelade uppdrag samt [redacted] förväntade personalkostnader.

Operativt kassaflöde prognosticeras till [redacted], vilket är [redacted] än tidigare prognos främst beroende på [redacted] underhållskostnader vilket möts av [redacted] investeringar 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 3, [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 3, 2026.

Framtidenkoncernen prognosticerar ett resultat efter finansnetto på [redacted] för helåret 2026, vilket är [redacted] än prognos 2, 2026. Operativt kassaflöde prognosticeras till [redacted], vilket är [redacted] än prognos 2.

Intäkter

Koncernens totala intäkter prognosticeras till [redacted] för 2026, vilket är [redacted] än prognos 2. [redacted] hyresintäkter prognosticeras med [redacted], bland annat relaterat till [redacted] hyror för [redacted] inflyttning, [redacted] för tillval och ombyggnation etc. Förvaltningsintäkterna [redacted] med [redacted], vilket främst förklaras av [redacted] ersättning för skador/skadegörelse samt [redacted] intäkter för trygghetsboende.

(mnkr)	**2026P3 JAN-DEC**	**2026P2 JAN-DEC**	**Avvikelse**
Intäkter	[redacted]		
Driftskostnader			
Fastighetsskatt			
Fastighetsresultat			
Underhållskostnader			
Driftsnetto			
Avskrivningar			
Resultat efter avskrivningar			
Centrala kostnader			
Övriga rörelseposter			
Rörelseresultat			
Jämförelsestörande poster			
Resultat före finansnetto			
Finansnetto			
Resultat efter finansnetto			

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 korrigering av pris sedan föregående prognos, vilket möts av [redacted] elkostnader, främst beroende på pris.

De icke taxebundna kostnaderna uppgår [redacted], vilket är [redacted] med prognos. Avvikelser noteras dock för enskilda kostnadsposter inom de icke taxebundna, bland annat med anledning av [redacted] IT-relaterade kostnader, vilket bland annat möts av [redacted] skadekostnader. Även omklassificeringar mellan kostnadsposterna bidrar till avvikelserna per kostnadspost.

(mnkr)	Driftskostnader					
	2026P3	Varians vs. prognos	Varians vs. föreg. år	2026P3 kr/kvm	Varians vs. prognos	Varians vs. föreg. år
Värme	[redacted]					
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 i första hand till Bostadsbolaget som [redacted] med [redacted] främst på grund av [redacted] bland annat för [redacted] etc samt [redacted] medel i förvaltningsprojekt. Familjebostäder [redacted] med [redacted] också relaterat till [redacted] enligt plan. Poseidon prognosticerar [redacted] underhållskostnader med [redacted], främst genom [redacted] från investering i befintligt bestånd.

Avskrivningar

Avskrivningarna uppgår till [redacted], vilket är [redacted] än föregående prognos främst relaterat till en för [redacted] lagd prognos samt att vissa [redacted] av aktiveringar påverkar [redacted]

Centrala kostnader

Centrala kostnader uppgår till [redacted], vilket är [redacted] än prognos, i första hand relaterat till [redacted] antagna kostnader inom moderbolaget gällande tilldelade uppdrag samt [redacted] förväntande personalkostnader.

Övriga rörelseposter

Övriga rörelseposter uppgår till [redacted], vilket är [redacted] än prognos. Avvikelsen relaterar främst till Poseidon, bland annat avseende ersättningar, såsom för skador och handledare till sommarjobb.

Jämförelsestörande poster

De jämförelsestörande posterna redovisas till [redacted], vilket är [redacted] från föregående prognos, vilket i första hand avser en återföring med [redacted] av tidigare gjord nedskrivning i ett [redacted] projekt, främst med anledning av [redacted] värdering. En reversering görs också med [redacted] av en nedskrivning i ett annat av [redacted] projekten, också det främst med anledning av [redacted] värdering. Det möts dock av en nedskrivning i projekt på [redacted] med [redacted], med anledning av [redacted] kostnad samt [redacted] värdering.

Finansnetto

Finansnettot uppgår till [redacted], vilket är [redacted] än prognos. Genomsnittlig finansieringskostnad för året uppgår till [redacted], vilken är bedömd till [redacted] i prognos 2.

Investeringar

Totala investeringar prognosticeras för året till [redacted], vilket är [redacted] än föregående prognos avseende 2026.

Investeringar i befintligt bestånd prognosticeras till [redacted], vilket är [redacted]. Avvikelsen härrör [redacted] till Bostadsbolaget med [redacted] där [redacted] sker av projekt bland annat på relaterat till [redacted] och [redacted] avseende [redacted] och [redacted] Poseidon prognosticerar [redacted] till stor del med anledning av [redacted] vilket bland annat är [redacted] etc. Det [redacted] dock av [redacted] investeringar i befintligt bestånd inom [redacted] med anledning av [redacted] projekt.

Investeringar i konverteringar är [redacted] än prognos, relaterar [redacted] till Bostadsbolaget med [redacted] med hänvisning till [redacted] av projekt i [redacted] samt [redacted] till investeringar i befintligt bestånd.

Investeringar i solenergi är [redacted] än prognos, främst relaterat till Poseidon med [redacted] på grund av att solenergiprojekt [redacted] än vad som tidigare bedömts.

(mnkr)	2026P3 jan-dec	2026P2 jan-dec	Avvikelse vs prognos	2025AC jan-dec	Avvikelse vs föreg år
- i befintligt bestånd	[redacted]	[redacted]	[redacted]	-1 252	[redacted]
- i konverteringar				-106	
- i solenergi				-19	
- i nyproduktion				-1 177	
- i förvärv				-189	
- i övrigt				-27	
Totala investeringar				**-2 770**	

Investeringar i nyproduktion prognosticeras till [redacted], vilket är [redacted] än prognos, främst med hänvisning till projekt [redacted] där [redacted] Även en [redacted] prognos för projekt [redacted], samt [redacted] i projekt [redacted] på grund av att [redacted], påverkar [redacted].

Investeringar i förvärv redovisas till [redacted], vilket är [redacted] än föregående prognos främst relaterat till [redacted] med [redacted] samt en [redacted]

Kassaflöde

Det operativa kassaflödet prognosticeras till [redacted], vilket är [redacted] än prognos 2, främst beroende på [redacted] underhållskostnader vilket till en del [redacted] av [redacted] investeringar i befintligt bestånd.

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 2, vilket främst drivs av [redacted] investeringar i förvärv.

(mnkr)	2026P3 jan-dec	2026P2 jan-dec	Avvikelse	2025AC jan-dec	Avvikelse
Kassaflöde från verksamheten	[redacted]	[redacted]	[redacted]	**3 542**	[redacted]
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 prognos 2, samt [redacted] sedan 31 december 2025.

Personal

Per 2026-12-31 beräknas antalet anställda vara [redacted] stycken, vilket är [redacted] personer [redacted] än i prognos 2, men [redacted] personer [redacted] än 31 december 2025.

Lars Just

Ekonomichef

Terje Johansson

VD och koncernchef

Resultaträkning - Koncernen

Prognos 3 2026

(mnkr)	2026 Prognos 3	2026 Prognos 2	2025 Utfall
Intäkter	[redacted]	[redacted]	7 780
Driftskostnader	[redacted]	[redacted]	-3 839
Fastighetsskatt	[redacted]	[redacted]	-163
Fastighetsresultat	[redacted]	[redacted]	**3 778**
Underhållskostnader	[redacted]	[redacted]	-953
Driftsnetto	[redacted]	[redacted]	**2 825**
Avskrivningar	[redacted]	[redacted]	-1 353
Resultat efter avskrivningar	[redacted]	[redacted]	**1 472**
Centrala kostnader	[redacted]	[redacted]	-233
Övriga rörelseposter	[redacted]	[redacted]	3
Rörelseresultat	[redacted]	[redacted]	**1 242**
Jämförelsestörande poster	[redacted]	[redacted]	63
Resultat före finansnetto	[redacted]	[redacted]	**1 305**
Finansiella intäkter	[redacted]	[redacted]	6
Finansiella kostnader	[redacted]	[redacted]	-646
Resultat efter finansnetto	[redacted]	[redacted]	**665**

Resultaträkning - Koncernen

Prognos 3 2026

Resultat efter finansnetto per bolag

(mnkr)	2026 Prognos 3 jan-dec	2026 Prognos 2 jan-dec	2025 Utfall 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**