Tjänsteutlåtande beslut
Styrelsehandling nr 7
Utfärdat 2026-11-26
Ärendenummer: 2026–00457

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

Budget 2027 - koncernen

Förslag till beslut

I styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden:

1. Budget 2027 för koncernen fastställs.

2. Punkten justeras omedelbart.

Sammanfattning

Framtidenkoncernen budgeterar för 2027 ett resultat efter finansnetto på [redacted], vilket är [redacted] än prognos 3, 2026.

Det [redacted] resultatet beror i första hand på [redacted] driftskostnader med [redacted], vilket främst relaterar [redacted] icke taxebundna driftskostnader, beroende bland annat på [redacted] relaterat till personal och köpta tjänster etc., samt [redacted] kostnader för behov av [redacted] samt nya avtal.

Finansnettot bidrar också till det [redacted] resultatet med [redacted], främst att förklara med [redacted] snitträntenivå, men även en [redacted] snittlånevolym påverkar [redacted]. Utgående låneskuld för 2027 budgeteras [redacted] än prognosticerad utgående låneskuld för 2026. Låneskulderna [redacted] under året främst på grund av [redacted] till [redacted]. Avskrivningar [redacted] med [redacted], främst relaterat till tillkommande aktiveringar.

Intäkterna är [redacted] främst beroende på årlig hyresjustering för 2027 samt tillkommande nyproduktion. Jämförelsestörande poster är [redacted], då [redacted] poster budgeteras under 2027.

Det operativa kassaflödet efter extrasatsningar i utvecklingsområdena uppgår i budgeten till [redacted], vilket är [redacted] än i prognos för 2026. Underhåll och investeringar i befintligt bestånd budgeteras till [redacted], vilket är [redacted] än prognos för 2026.

De extra satsningarna i utvecklingsområdena beräknas till [redacted] i budgeten för 2027, baserat på 2019 som basår uppräknat med index, vilket är [redacted] än prognos 3, 2026. Det innebär att det operativa kassaflödet före extrasatsningar i utvecklingsområden uppgår till [redacted].

Koncernen har i budgeten 2026 en självfinansieringsgrad på [redacted] av investeringarna i nyproduktionen, konverteringarna samt förvärv.

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 dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

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. Resultat per bolag

Beskrivning av ärendet

Underlag till styrelsen för beslut att fastställa budgeten för 2027.

Resultat

Framtidenkoncernen budgeterar ett resultat efter finansnetto på [redacted], vilket är [redacted] än prognos 3 för 2026.

Intäkter

Totala hyresintäkter budgeteras [redacted] än prognos 3, 2026, där bostäder utgör [redacted], främst beroende på den årliga hyresjusteringen avseende 2027 från 1 januari 2027. Helårseffekter för nyproduktion och konverteringar under 2026 samt tillkommande nyproduktion under 2027, bidrar också till de [redacted] bostadshyresintäkterna. Hyresintäkter för lokaler beräknas [redacted] med [redacted], vilket främst relaterar hyresjusteringar. Hyresintäkter för parkeringar beräknas totalt [redacted] med [redacted], främst till följd av uthyrning genom extern part. Hänsyn är inte tagen till en eventuell förändring gällande moms på parkeringsintäkter.

Förvaltningsintäkter är [redacted] än prognos för 2026, vilket främst förklaras av [redacted] fakturering avseende Framtidens Bredband samt [redacted] fakturering av övriga tjänster.

(mnkr)	Budget, 2027	Prognos 3, 2026	Varians
Hyresintäkter		[redacted]	
Förvaltningsintäkter			
Driftskostnader			
Fastighetsskatt			
Fastighetsresultat			
Underhållskostnader			
Driftsnetto			
Avskrivningar			
Resultat efter avskrivningar			
Centrala kostnader			
Övriga rörelseposter			
Rörelseresultat			
Jämförelsestörande poster			
Resultat före finansnetto			
Finansiella intäkter			
Finansiella kostnader			
Resultat efter finansnetto			

Driftskostnader

Driftskostnaderna budgeteras till [redacted] för året 2027, vilket är [redacted] än prognos 3 för 2026.

De taxebundna kostnaderna [redacted] totalt med [redacted] och uppgår därmed till [redacted]. Vattenkostnaderna [redacted] med [redacted] främst beroende på [redacted]%. Kostnaderna för renhållning [redacted] med [redacted] främst beroende på [redacted] [redacted]% samt kostnaderna för el [redacted] med [redacted] i första hand relaterat till [redacted].

Kostnaderna för värme [redacted] dock med [redacted], främst med anledning av normalårskorrigering med [redacted] påverkan på effektpris och förbrukning, vilket till viss del [redacted] av [redacted].

(mnkr)

	Driftskostnader			
	2027BU	Varians	2027BU kr/kvm	Varians
Värme	[redacted]			
El o gas				
Vatten				
Renhållning				
Fastighetsskötsel				
Reparationer				
Driftsadministration				
Övriga driftskostnader				
Summa driftskostnader				

De icke taxebundna kostnaderna budgeteras till [redacted], vilket innebär en [redacted] med [redacted] sedan prognos 3 för 2026. Inom de icke taxebundna [redacted] främst driftsadministration med [redacted] till totalt [redacted], vilket relaterar till generella [redacted] och [redacted] kostnader beroende på [redacted] av tjänster, bland annat till följd av omorganisation inom Bostadsbolaget. Även [redacted] kostnader för [redacted], bland annat relaterat till fastighetssystem och underhållssystem, samt [redacted] kostnader för IT-, system- och digitaliseringsrelaterat etc. budgeteras.

Fastighetsskötseln budgeteras till [redacted], vilket är [redacted] än prognos för 2026, vilket bland annat är relaterat till [redacted] kostnader för generella pris- och löneökningar, [redacted] kostnader för [redacted], såsom [redacted] inom Poseidon, etc samt [redacted] behov.

Övriga driftskostnader budgeteras till [redacted], vilket är [redacted] högre än prognos 3, 2026. Avvikelsen är bland annat hänförlig till [redacted] kostnader relaterat till social hållbarhet med till exempel Boendemobilisering och Platsutveckling samt [redacted] personalkostnader på grund av generell löneökning etc.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatten budgeteras till [redacted] för året 2027, vilket är [redacted] än i prognos 3, 2026 som avser omtaxering etc.

Underhållskostnader

Underhållskostnaderna budgeteras till [redacted], vilket är [redacted] än prognos för helåret 2026.

Bostadsbolaget budgeterar [redacted], bland annat relaterat till [redacted] distriktsmedel med [redacted], främst beroende på [redacted] kostnader för vitvaror då stora insatser gjordes under 2026, samt [redacted] planerat underhåll med [redacted] vilket i första hand relaterar till omklassificering till fastighetsskötsel.

Även Familjebostäder [redacted] sina underhållskostnader med [redacted], främst relaterat till att prognos för 2026 har en [redacted] nivå på grund av [redacted] satsningar.

Avskrivningar

Avskrivningarna budgeteras till [redacted] för 2027, vilket är en [redacted] med [redacted] i förhållande till prognos för 2026 främst relaterad till tillkommande aktiveringar.

Centrala kostnader

De centrala kostnaderna budgeteras till [redacted], vilket är [redacted] i förhållande till prognos 3, 2026. De [redacted] kostnaderna relaterar bland annat till moderbolaget med [redacted] beroende på att vakanser för ordinarie tjänster [redacted] samt beredskap för [redacted] kostnader för att kunna möta eventuella kommande uppdrag. Även viss [redacted] av kostnader avsatta under 2026 med anledning av Förvaltnings AB Framtidens styrelses genomförandeplan belastar 2027. Bostadsbolaget budgeterar [redacted] centrala kostnader bland annat med anledning av [redacted] personalkostnader för lönejustering samt [redacted] bemanning.

Övriga rörelseposter

De övriga rörelseposterna budgeteras till en kostnad på [redacted] vilket är [redacted] än prognos 3 för 2026. Avvikelsen är bland annat relaterad till Egnahemsbolaget med [redacted], främst med anledning av [redacted] resultat från projektverksamheten då [redacted] bostäder beräknas säljas än under 2026 samt att [redacted] garantiavsättning budgeteras.

[redacted].

[redacted].

[redacted]

Jämförelsestörande poster

[redacted] jämförelsestörande poster budgeteras för 2027, vilket är [redacted] än prognos 3, 2026. Under 2026 prognosticeras netto av nedskrivningar och återföring av tidigare gjorda nedskrivningar med [redacted] samt realisationsvinster under 2026 på [redacted] från en försäljning av fastighet inom Egnahemsbolaget till Göteborgs Stad.

Finansnetto

Finansnettot budgeteras till en kostnad på [redacted], vilket är [redacted] än prognos 3, 2026.

Den [redacted] avvikelsen är främst att förklara med [redacted] snitträntenivå, vilket påverkar med [redacted] (budget [redacted]% att jämföra med prognos 2026 på [redacted]%). En [redacted] snittlånevolym påverkar med [redacted]. Aktiverad ränta beräknas påverka [redacted].

Investeringar

De totala investeringarna budgeteras för perioden till [redacted], vilket är [redacted] [redacted] än prognos 3, 2026.

(mnkr)	2027BU jan-dec	2026P3 jan-dec	Avvikelse	2025AC jan-dec
- i befintligt bestånd	[redacted]	[redacted]	[redacted]	-1 252
- i konverteringar	[redacted]	[redacted]	[redacted]	-106
- i solelssatsning	[redacted]	[redacted]	[redacted]	-19
- i nyproduktion	[redacted]	[redacted]	[redacted]	-1 177
- i förvärv	[redacted]	[redacted]	[redacted]	-189
- i övrigt	[redacted]	[redacted]	[redacted]	-27
Totala investeringar	[redacted]	[redacted]	[redacted]	**-2 770**

Investeringar i nyproduktion budgeteras till [redacted], vilket är [redacted] än under 2026. [redacted] investeringar i nyproduktion är främst relaterat till projekt som planeras att [redacted] [redacted] En [redacted] aktivitet under året i projekt bidrar också till [redacted] [redacted]

Projekt som [redacted], såsom [redacted] [redacted] samt projekt som [redacted], såsom [redacted] [redacted].

Investeringar i befintligt bestånd budgeteras till [redacted] än prognos 3, 2026. Avvikelsen härrör till Bostadsbolaget, som budgeterar [redacted] investeringar i befintligt bestånd, bland annat beroende på [redacted] [redacted]

Avvikelsen härrör också till Poseidon, som budgeterar [redacted] investeringar i befintligt bestånd, främst med anledning av att [redacted] [redacted]. [redacted] [redacted].

Det [redacted] dock projekt som kommer [redacted].

Gårdstensbostäder har [redacted] investeringar i befintligt bestånd med [redacted] jämfört med prognos för 2026. [redacted]

Familjebostäder har [redacted] investeringar i befintligt bestånd, bland annat beroende på att projekt [redacted].

GöteborgsLokaler budgeterar [redacted] investeringar i befintligt bestånd, främst med anledning av att [redacted] avviker med [redacted]. Budgetering av [redacted].

Investeringar i solenergi budgeteras till [redacted], vilket är en [redacted] mot prognos 3, 2026. Avvikelsen härrör [redacted], med anledning av projekt bland annat på [redacted]. Bostadsbolaget budgeterar [redacted] investeringar [redacted] med [redacted], främst med anledning av att [redacted] budgeteras för 2027.

Investeringar i konverteringar budgeteras till [redacted], vilket är [redacted] än prognos 3, 2026. Avvikelsen härrör [redacted] Familjebostäder som budgeterar [redacted] [redacted] investeringar i konverteringar, främst på grund av att konverteringarna är [redacted] Upparbetning under 2027 sker [redacted] Gårdstensbostäder har [redacted] med anledning av att konvertering [redacted]. Bostadsbolaget [redacted] investeringar i konverteringar [redacted].

Investeringar i förvärv uppgår till [redacted] i budget för 2027, vilket avser [redacted]. Investeringar i förvärv är [redacted] än föregående år, bland annat relaterat till [redacted].

Budget vad gäller underhåll och investeringar i befintligt bestånd uppgår totalt till [redacted], vilket är [redacted] än prognos för 2026. Se kommentar ovan.

Kassaflöde

Det operativa kassaflödet budgeteras till [redacted], vilket är [redacted] än prognos 3, 2026. Den [redacted] variansen förklaras främst av ett finansnetto som är mer [redacted] samt [redacted] investeringar i befintligt bestånd.

Extra satsningar i utvecklingsområden beräknas till [redacted] i budgeten för 2027, baserat på 2019 som basår uppräknat med index, vilket är [redacted] än prognos 3, 2026. Det innebär att det operativa kassaflödet före extrasatsningar i utvecklingsområden uppgår till [redacted], vilket är [redacted] än prognos 3, 2026.

Kassaflöde efter totala investeringar uppgår till [redacted], vilket är [redacted] mer negativt än prognos 3, vilket främst är drivet av [redacted] investeringar i nyproduktion, [redacted] försäljningsintäkter samt [redacted] operativt kassaflöde.

Det innebär en självfinansieringsgrad på [redacted] av investeringarna i nyproduktionen, konverteringarna etc. samt förvärv.

(mnkr)	**2027BU jan-dec**	**2026P3 jan-dec**	**Avvikelse**	**2025AC jan-dec**	**Avvikelse**
Kassaflöde från verksamheten	[redacted]	[redacted]	[redacted]	**3 542**	[redacted]
Underhållskostnader	[redacted]	[redacted]	[redacted]	-953	[redacted]
Investering i befintligt bestånd	[redacted]	[redacted]	[redacted]	-1 252	[redacted]
Övriga investeringar	[redacted]	[redacted]	[redacted]	-27	[redacted]
Finansnetto	[redacted]	[redacted]	[redacted]	-640	[redacted]
Operativt kassaflöde	[redacted]	[redacted]	[redacted]	**669**	[redacted]
Försäljningslikvider	[redacted]	[redacted]	[redacted]	30	[redacted]
Kassaflöde innan nyproduktion & förvärv	[redacted]	[redacted]	[redacted]	**699**	[redacted]
Investeringar i nyproduktion	[redacted]	[redacted]	[redacted]	-1 177	[redacted]
Konverteringar etc.	[redacted]	[redacted]	[redacted]	-106	[redacted]
Solenergi	[redacted]	[redacted]	[redacted]	-19	[redacted]
Investeringar i förvärv	[redacted]	[redacted]	[redacted]	-189	[redacted]
Kassaflöde - totalt	[redacted]	[redacted]	[redacted]	**-792**	[redacted]
Självfinansieringsgrad	[redacted]	[redacted]	[redacted]	*48%*	[redacted]

Låneskulder

Per 31 december 2027 budgeteras att koncernens låneskuld uppgår till [redacted] vilket innebär ett [redacted] lånebehov med cirka [redacted] från 31 december 2026, enligt prognos 3, 2026. Låneskulderna [redacted] under året främst på grund av [redacted] till [redacted] [redacted] genom [redacted] [redacted]

Personal

Per 31 december 2027 budgeteras att antalet anställda [redacted], vilket är [redacted] med [redacted] personer från 31 december 2026, enligt prognos 3, 2026.

Lars Just

Ekonomichef

Terje Johansson

VD och koncernchef

Resultaträkning - Koncernen

Budget, 2027

(mnkr)	Budget, 2027	Prognos 3, 2026	Utfall 2025
Hyresintäkter	[redacted]	[redacted]	7 615
Förvaltningsintäkter	[redacted]	[redacted]	165
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

Budget, 2027

Resultat efter finansnetto per bolag

(mnkr)	2027 Budget jan-dec	2026 Prognos 3 jan-dec	2025 Utfall jan-dec
Poseidon	[redacted]	[redacted]	219
Bostadsbolagskoncernen	[redacted]	[redacted]	297
Familjebostäder	[redacted]	[redacted]	167
Gårdstensbostäder	[redacted]	[redacted]	13
Framtiden Byggutveckling	[redacted]	[redacted]	1
GöteborgsLokaler	[redacted]	[redacted]	9
Egnahemsbolaget	[redacted]	[redacted]	-71
Bygga Hem	[redacted]	[redacted]	-25
Störningsjouren	[redacted]	[redacted]	0
Förvaltnings AB Framtiden	[redacted]	[redacted]	9
Summa bolag	[redacted]	[redacted]	**621**
Resultat fastighetsförsäljning	[redacted]	[redacted]	12
Nedskrivning/återföring nedskrivning	[redacted]	[redacted]	51
Koncernmässiga avskrivningar	[redacted]	[redacted]	-20
Övriga koncernjusteringar	[redacted]	[redacted]	2
Summa koncernen	[redacted]	[redacted]	**665**