

Framtidenkoncernen - Delårsrapport

Januari - augusti 2025

- **Koncernens intäkter uppgick till 5 173 mnkr (4 867) inkluderat en hyreshöjning från 1 januari 2025 med 4,45% för Poseidon och Familjebostäder och med 4,0% för Bostadsbolaget och Gårdstensbostäder**
- **De totala fastighetsinvesteringarna uppgick till 2 089 mnkr (3 148). Av detta avsåg 772 mnkr (623) nyproduktion.**
- **Under perioden har 344 bostäder (273) färdigställts för inflyttning.**
- **Marknadsvärdet på förvaltningsfastigheterna uppgick till 130 691 mnkr (128 200). Vid årsskiftet 2024/2025 uppgick marknadsvärdet till 128 758 mnkr.**
- **Koncernens soliditet uppgick till 63 procent (63).**
- **Belåningsgraden uppgick till 21 procent (20).**
- **Antalet anställda inom koncernen uppgick till 1 351 (1 345) personer.**

Framtidenkoncernen äger och förvaltar cirka 76 400 lägenheter (76 000), cirka 507 700 kvm lokaler (512 000), vilka samtliga belägna inom Göteborgs kommun.

Under årets åtta första månader har inflationen normaliserats samtidigt som Sveriges Riksbank fortsatt sänkningen av styrräntan och signalerat att styrräntan förväntas ligga på en stabil nivå en längre tid. Under de senaste årens ekonomiskt ansträngande år, med hög inflation och höga räntenivåer, har koncernen anpassat och positionerat sig väl för att bibehålla sin starka finansiella ställning.

Det ansträngda läget inom bygg- och fastighetsbranschen kan skapa möjligheter för Framtidenkoncernen och ge positiv påverkan på kommande investeringar.

Resultat efter finansnetto uppgår till +1 836 mnkr, vilket är ett lägre resultat med 7 183 mnkr jämfört med samma period föregående år. Det lägre resultatet är till största delen en konsekvens av en mindre negativ värdeförändring i förvaltningsfastigheterna under perioden att jämföra med en större positiv värdeförändring under motsvarande period föregående år. Den stora positiva värdeförändringen under föregående år var en effekt av de två- och treåriga överenskommelserna med Hyresgästföreningen.

Koncernens finansnetto uppgår till -486 miljoner kronor, vilket är 63 mnkr lägre jämfört med samma period föregående år.

(mnkr)	2025	2024	2023
	JAN - AUG	JAN - AUG	JAN - AUG
Intäkter	5 173	4 867	4 582
Förvaltningskostnader	-2 581	-2 518	-2 395
Driftöverskott	2 593	2 349	2 187
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-142	7 386	-8 569
Centrala kostnader	-151	-145	-137
Övriga rörelseposter	23	-23	-30
Rörelseresultat	2 322	9 568	-6 548
Finansnetto	-487	-549	-425
Resultat efter finansnetto	1 836	9 019	-6 973

Satsningen i våra särskilt utsatta områden fortsätter och superförvaltningen som påverkar driftskostnaderna följer planerade nivåer.

Det operativa kassaflödet uppgår till 791 mnkr, vilket är 251 mnkr högre än motsvarande period under föregående år. Det högre kassaflödet beror främst på att den årliga hyresjusteringen påverkar driftnettot positivt, samtidigt som de högre driftskostnaderna och investeringar i befintligt bestånd påverkar kassaflödet negativt.

Direktavkastningskraven för bostäder i Göteborg är i princip oförändrade sedan årsskiftet. Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingen av bostadsfastigheter uppgick till 4,1 procent.

Vid utgången av augusti 2025 hade koncernens fastigheter ett värde på 130 691 mnkr. Fastighetsportföljens värde ökade totalt med 1 933 mnkr, vilket motsvarar en ökning med 1,5 procent jämfört med årsskiftet.

Den positiva värdeförändringen beror i huvudsak på de investeringar som gjorts i koncernens fastigheter under perioden.

Marknadsvärde

(mnkr)	2025-08-31	2024-12-31	2024-08-31
Ingående balans	128 758	117 669	117 669
Fastighetsinvesteringar, inklusive värdebevarande underhåll samt förvärv	2 089	4 390	3 148
Fastighetsförsäljningar	-14	-58	-3
Övrig värdeförändring	-142	6 757	7 386
Övrigt			
Utgående balans	130 691	128 758	128 200

De totala fastighetsinvesteringarna under perioden uppgick till 2 089 mnkr (3 148), varav 772 mnkr (623) avsåg nyproduktion.

Under perioden har 344 bostäder (273) färdigställts för inflyttning, varav 254 är hyresrätter (273). Hitintills under året har 90 bostadsrätter/äganderätter färdigställts (0).

Koncernens totala lånevolym uppgick per 31 augusti till 26 757 mnkr (26 363), vilket ger en belåningsgrad på 21 procent (20).

<i>mnkr</i>	2025-08-31	2024-12-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	131 240	129 371	128 811
Omsättningstillgångar	1 565	1 497	1 120
SUMMA TILLGÅNGAR	132 805	130 867	129 930
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	83 698	82 446	82 112
Avsättningar	20 088	19 850	19 711
Låneskulder	27 069	26 307	26 363
Rörelseskulder	1 949	2 264	1 745
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	132 805	130 867	129 930

Denna delårskommuniké har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.