

**Styrelsehandling 7**

Datum: 2021-02-10

Diarienummer: EH2021-0018

Handläggare: Marie Streifert

Telefon: 031-707 70 15

E-post: marie.streifert@egnahemsbolaget.se

## Årsredovisning

### Förslag till beslut

#### Styrelsen för Göteborgs Egnahems AB föreslås

- Att godkänna Årsredovisning för räkenskapsåret 2020
- Att bolagets verksamhet under verksamhetsåret 2020 varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna och de principer som framgår i bolagsordningen
- Att godkänna Förvaltnings AB Framtidens koncerngemensamma hållbarhetsrapport 2020

### Sammanfattning

Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till -27,4 mnkr jämfört mot P3 - 14,4 mnkr vilket ger en negativ avvikelse med 13 mnkr.

I årsbokslutet har bolaget erhållit ett koncernbidrag om 54 mnkr och skatteskuld är beräknad till -5,9 mnkr. Vilket resulterar till att årets resultat för 2020 landar på 20,8 mnkr.

Årsredovisningslagen (ÅRL) innehåller från och med 2017 regler för hållbarhetsrapportering för större företag. Egnahemsbolaget omfattas av lagkravet. Genom att Förvaltnings AB Framtiden upprättar en koncerngemensam hållbarhetsrapport behöver dotterbolag enligt ÅRL inte upprätta egna rapporter utan kan hänvisa till moderbolagets rapport. För att detta ska vara möjligt måste den koncerngemensamma hållbarhetsrapporten vara beslutad och offentliggjord i samband med att de dotterbolag som omfattas av lagkravet på hållbarhetsrapportering fattar beslut om sina årsredovisningar för 2020. Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden beslutade 2021-02-09 om Framtidens års- och hållbarhetsredovisning för 2020, som på s. 16-43 innehåller koncernens hållbarhetsrapport.

### **Bedömning ur ekonomisk dimension**

Bolagets resultat för 2020 om 20,8 mnkr ger ett positivt bidrag till det ekonomiskt satta målet.

### **Bedömning ur ekologisk dimension**

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

### **Bedömning ur social dimension**

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

### **Samverkan**

Samverkan med de fackliga krävs ej i detta ärende.

### **Bilagor**

1. Ärende 7)Beslut Årsredovisning 2020

## **Ärendet**

Egnahemsbolaget har i enlighet med Årsredovisningslagen tagit fram en årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Årsredovisningen har genomgått revision av oberoende revisor enligt god revisorssed. Revisorerna har funnit att årsredovisningen ger en i alla väsentliga avseenden en rättvisande bild av bolagets finansiella ställning per den 31 december 2020.

Styrelsen föreslås godkänna årsredovisningen.

## **Beskrivning av ärendet**

Beslut av bolagets årsredovisning för 2020.

## **Bolagets bedömning**

Bolaget bedömer att beslut kan fattas

**2020**

GÖTEBORGS  
EGNAHEMS AB



**EGNAHEMSBOLAGET**

HJÄRTAT I GÖTEBORG SEDAN 1933

# ÅRSREDOVISNING 2020

---

Göteborgs Egnahems AB



**VI BYGGER ÖVERALLT  
MEN BARA I GÖTEBORG**

## INNEHÅLL

### DETTA ÄR EGNAHEMSBOLAGET

Välkommen till Egnahemsbolaget	4
VD har ordet	5
Historik & framtidsvision	6

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

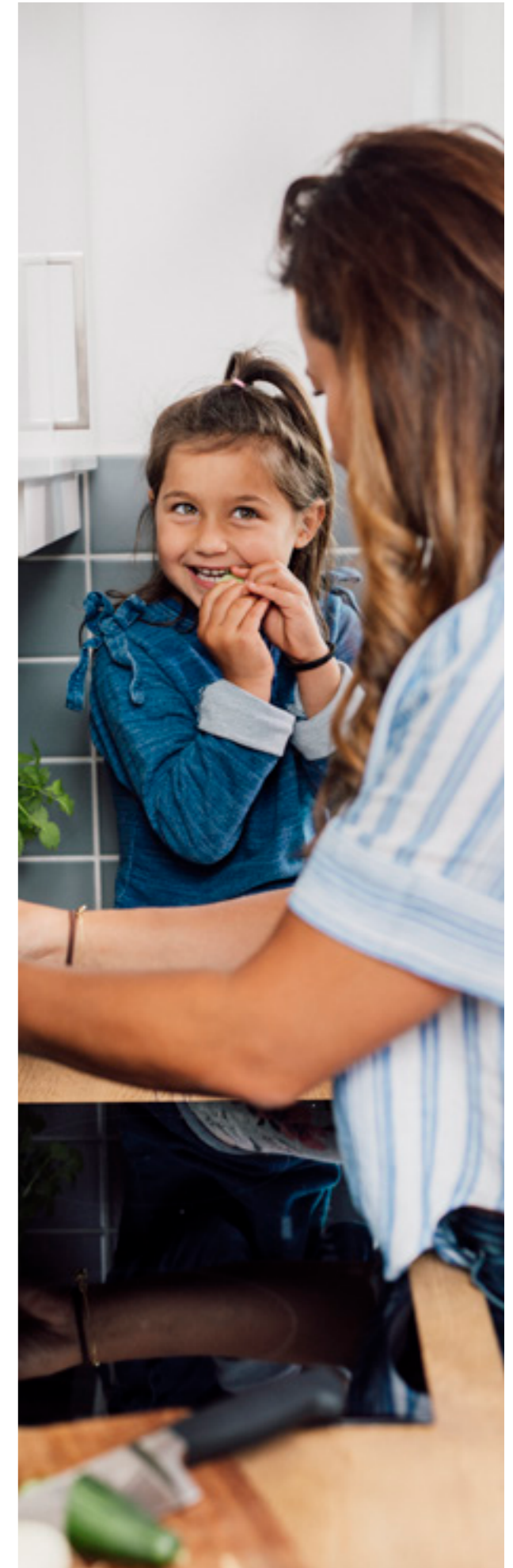
Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2020	8
Utsikter för 2021	10
Risk- och känslighetsanalys	12
Finansiering	13
Flerårsöversikt	14

### FINANSIELLA RAPPORTER

Förändringar i eget kapital	15
Förslag till vinstdisposition	15
Resultaträkning	16
Balansräkning	17
Kassaflödesanalys	19
Noter	20

### ÖVRIGT

Revisionsberättelse	32
Granskningsrapport	34
Fastighetsförteckning	35
Styrelse, revisorer och ledning	36



# VÄLKOMMEN TILL EGNÄHEMSBOLAGET

Sedan 1933 har Egnahemsbolaget arbetat för att förverkliga drömmen om eget hus eller bostadsrätt för fler göteborgare. Vi verkar i såväl uppgång som nedgång i konjunkturen och snart har vi byggt 10 000 bostäder runt om i hela Göteborg.

Vi deltar aktivt i samhälls- och stadsutvecklingen i Göteborg genom att fokusera på områden som domineras av hyresrätter. Vårt hjärta finns i Göteborg och vi känner ett särskilt ansvar för var och vad vi bygger – och för vem. Därför bygger vi så kostnadseffektivt, prisvärt och hållbart som möjligt. Just nu bygger vi i bland annat Källtorp, Utby, Sisjön, Bergsjön, Gårdsten, Länsmansgården och Hisings Backa.

Vi kan vårt Göteborg och finns nära kunderna när de gör livets kanske största affär. Kunderna köper sin bostad direkt av oss med en personlig kontakt som hjälper dem hela vägen till sitt nya hem.

Vårt kontor ligger i Hisings Backa. Vi är en del av Framtidenkoncernen som är Sveriges största bostadskoncern, och en del av Göteborgs Stad.



”  
Vi ska leverera bra  
och billiga bostäder i  
områden som domineras  
av hyresrätter.



Erik Windt-Wallenberg, vd Egnahemsbolaget

## 2021 NÅR BYGGANDET EN ALL-TIME HIGH!

För Egnahemsbolaget har 2020 inneburit utveckling! Utveckling av värdegrund, projektarbete, produktstandard och digitalisering. Vi är i en uppväxlingsfas. Från att ha byggt cirka 100 bostäder om året kommer vi 2021 bygga drygt 400 bostäder. Utvecklingsarbetet har genomförts för att vi ska vara rustade för den ökade volymen.

Konsekvenser av utvecklingsarbetet kommer du att märka när du läser årsredovisningen. Den finns inte i tryckt format, bara digitalt. Bolaget har tagit ett rejält kliv inom digitalisering. I maj i år genomförde vi säljstarter av två projekt helt digitalt. För att presentera projekten har vi spelat in filmer som intressenter kan se i mobil, surfplatta eller dator. Den här digitaliseringen var på gång redan innan men har skyndats på av pandemin. Resultatet av utvecklingsarbetet har varit överväldigande!

Under 2021 kommer Egnahemsbolaget att fortsätta sin utveckling för att utföra vårt uppdrag på ett effektivt och ekonomiskt hållbart sätt.

Egnahemsbolagets uppdrag är att utveckla, bygga och sälja bostäder, främst i områden som domineras av hyresrätt. Vi är ett helt unikt bolag i Sverige som enda kommunala bolag med det uppdraget. I de områden vi bygger ser det ofta ut så att den senaste nyproduktionen skedde för 40 år sedan och att andelen hyresrätter är över 90%.

För att vägleda oss i utvecklingen av ett projekt är marknadsanalysen viktig. Småhus eller flerbostadshus? Bostadsrätt eller äganderätt? Svaret på frågan om upplåtelseform är given vid flerbostadshus – bostadsrätt. Vid småhus (friliggande, radhus, kedjehus, parhus) kan det vara antingen bostadsrätter eller äganderätt. Det beror på efterfrågan och köpkraft.

En annan viktig vägledning är att lyssna på vad nyinflyttade kunder säger. Det gör vi genom en undersökning som mäter kundnöjdheten.

Egnahemsbolagets målgrupp finns i de områden vi bygger. Vi brukar säga att målgruppen är förstagångsköpare i miljonprogramsområden. Det är dem vi tänker på när vi utvecklar våra projekt.

All forskning visar att hållbara stadsdelar består av blandade bostadstyper och upplåtelseformer. Blandningen bidrar till en positiv utveckling. Tack vare den kan bostadssegregationen motverkas och jämlikheten öka. Stadsdelarna upplevs som tryggare, brottsligheten minskar, inkomst- och utbildningsnivåer höjs och ekonomin och handeln stärks.

Egnahemsbolaget har inte vinst som sitt primära intresse. Vår önskan är att skapa en mer integrerad, jämlik och hållbar stad med ökade möjligheter till ägande för vanligt folk. Det är en ett uppdrag som kräver att vi har målgruppens förtroende – och vi älskar och är stolta över detta uppdrag. Tillit är kanske det viktigaste när det kommer till bostadsköp. För många är bostadsköpet deras livs största affär.

Vad väntar då runt hörnet? Under 2021 har vi en all-time high när det kommer till leverans av bostäder. Egnahemsbolaget levererar då sin tiotusende bostad sedan starten 1933. Det ska vi fira! Vi ska fortsätta leverera bra och billiga bostäder i hela Göteborg men främst i områden som domineras av hyresrätter.

Erik Windt-Wallenberg  
VD Göteborgs Egnahems AB

## HISTORIK & FRAMTIDSVISION

Egnahemsbolaget grundades redan på 30-talet och har sina rötter i egnahemsrörelsen. Vi har alltid anpassat byggandet till tidsandan och utvecklingen. På Egnahemsbolaget är vi lyhörda för att det finns olika behov för olika människor. Vår vision är ett hållbart och integrerat Göteborg.

I slutet av 1800-talet uppstod egnahemsrörelsen. Målet var att göra det möjligt för arbetarklassen att skaffa eget boende. Som ett resultat bildas på 30-talet "Småstugebyrån" av Göteborgs Stadsfullmäktige. I samband med detta börjar folk snickra sina egna prefabricerade hus på löpande band, sina egnahem.

På 60-talet ökar barnfamiljernas efterfrågan på småhus och Småstugebyrån blir till "Göteborg Stads Egnahemsbyrå". Men eftersom intresset för egenbygge då hade minskat, börjar istället färdiga hus byggas. 1965 bildas "Egnahemsbolaget" och byggandet utvecklas ytterligare. Nu tar byggandet av flerbo-

stadshus ordentlig fart. Följande decennier renoveras äldre bostäder, medan nya områden blir mindre och får mer bykänsla.

Med millenniumskiftet kommer ökade krav på integration och klimatanpassning. De första radhusen med låg energiförbrukning dyker upp och fler nya områden skapas för att knyta ihop Göteborg. Egnahemsbolaget har genom åren byggt nästan 10 000 bostäder. Nu är det 2021 och vi fortsätter utvecklas. Men trots all förändring är målet samma nu som då; att förverkliga drömmen om eget hus eller bostadsrätt för fler göteborgare.



Bostadsrättslägenheter, Brf Kullen, i Hammarkullen. Säljstart och inflyttning januari 2022.



Självbyggeri på 1930- och 40-talen. Bilden visar barn som bor i Fräntorps nya självbyggerihus. Två andra bostadsområden som är kända för självbyggeri och där husen kallas för "sockertådor" finns i Bräcke och Utby.



På 1960- och 70-talen byggdes stora familjeområden som idag kallas för de stora "radhusmattorna". Det var nyckelfärdiga radhus. Här på bilden visas radhus i Åkered.



På 1980- och 90-talen svängde utvecklingen mot mer varierat byggande och med en mer lantlig stil och bykänsla. På bilden visas ett nytt område, Gerrebacka, som växte upp norr om Hisings Kärra.



På 2000-talet ökade fokus på att bygga klimatsmart och bostäderna skulle ha låg energiförbrukning. På bilden visas Sveriges första passivhus som vi byggde i Lindås.



På 2010-talet byggdes det fler bostadsrättslägenheter och byggdes i områden där infrastruktur redan var etablerad. På bilden visas bostadsrättshus i Kyrkbyn, Lundby.



Idag på 2020-talet är det fullt fokus på samhällsutveckling och vi bygger främst i områden med många hyresrätter. Exemplet på områden är: Bergsjön, Lövgärdet, Gårdsten, Länsmansgården och Hammarkullen. På bilden ser ni vårt lyckade projekt i Bergsjön, där vi sålde 56 lägenheter på ett halvår.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Göteborgs Egnahems Aktiebolag, 556095-3829, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Ägarförhållanden

Göteborgs Egnahems Aktiebolag ägs till 100 % av Förvaltningsaktiebolaget Framtiden, org nr 556012-6012.

Göteborgs Egnahems AB har sitt säte i Göteborg.

Styrelsen och verkställande direktören bedömer att verksamheten är i linje med kommunens ändamål med sitt ägande av bolaget och att bolaget har följt de principer som framgår i bolagsordningen.

## HÅLLBARHETSREDOVISNING

Göteborgs Egnahems Aktiebolag omfattas av reglerna i ÅRL om att hållbarhetsredovisa. Göteborgs Egnahems Aktiebolag har inte tagit fram en egen hållbarhetsredovisning utan hänvisar till Förvaltningsaktiebolaget Framtidens, 556012-6012, års- och hållbarhetsredovisning för 2020 som omfattar samtliga dotterbolag i koncernen. Rapporten går att ladda ner och läsa online på [www.framtiden.se](http://www.framtiden.se).



## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET 2020

### JANUARI

Laga kraft: Brf Björlanda Ängar 170 bostadsrättslägenheter.

Produktionsstart Brf Saffransbyn 38 bostadsrättsradhus.

Första spadtaget: Brf Ättekroken 79 bostadsrättslägenheter.

Slutsålt: Sisjödalen etapp 1, 11 radhus med eget ägande.

### MARS

Med anledning av Covid-19 så har samtliga kundkontakter och kommunikationsmaterial digitaliserats för att nå och informera kunderna under pandemin. T ex säljstartfilmer istället för säljstartevent, flyttedagsfilmer istället för flyttedagevent, chatt-funktion på hemsidan, filmade visningar i våra visningslägenheter istället för en fysisk visning.

### APRIL

Säljstart: Brf Bergsjöbyn 64 bostadsrättslägenheter.

### MAJ

Produktionsstart: Brf Fjällbo Park (markbyggnad okt 2019).

Säljstart: Brf Ättekroken 79 bostadsrättslägenheter. Sisjödalen etapp 2, 11 radhus med eget ägande.

Inflyttning påbörjad: Brf Makrillen 137 bostadsrättslägenheter.

Värdegrundsarbetet startas upp.

### JUNI

Inflyttat och färdigställt: Sisjödalen etapp 1, 11 radhus med eget ägande.

Lansering av ny produktstandard för våra bostäder.

### AUGUSTI

Ny VD tillsätts, Erik Windt-Wallenberg.

Ekonomi och administrativ chef tillsätts.

Implementering av "Produktstandarderna" påbörjas. Organisationen anpassas för att efterleva den bestämda produktstandarderna med tillhörande rutiner.

### SEPTEMBER

Produktionsstart: Brf Kullen 46 bostadsrättslägenheter.

Bygglov: Brf Smörblomman 34 bostadsrättslägenheter.

### OKTOBER

Produktionsstart: Brf Krokus 36 bostadsrättslägenheter. Brf Selma Park 111 bostadsrättslägenheter.

Verksamhetsutveckling påbörjas med att utveckla projektgruppsarbetet, tydliggöra ansvar och roller mellan projektgrupp, styrgrupp och VD.

Projektet "Kundresan" startades upp för att analysera kundens resa med att köpa en bostad. Målet är att identifiera, handla upp och implementera digitala verktyg för att hantera kundresan.

### NOVEMBER

Säljstart: Brf Saffransbyn 38 bostadsrättsradhus.

### DECEMBER

Investeringsbeslut: Brf Björlanda Ängar 170 bostadsrättslägenheter.

Slutsålt: Brf Ättekroken 79 bostadsrättslägenheter. Sisjödalen etapp 2, 11 radhus med eget ägande.

Inflyttning påbörjad: Brf Bergsjöbyn 64 bostadsrättslägenheter (1 lägenhet kvar till salu).



## UTSIKTER FÖR 2021

När vi gick in i 2020 var det med viss tillförsikt, efter ett något osäkert 2019 där den långvariga högkonjunkturen började mattas av. 2020 såg ut att bli ett hyggligt år. Detta ändrades på ett sätt som ingen kunde förutse, redan i februari, när covid-19-pandemin slog till med full kraft. Vi satte oss direkt, som alla andra bostadsbyggare och näringsidkare inom i stort sett alla branscher, och skissade på olika scenarier, det ena mörkare än det andra. En sak genomsyrade alla scenarier: Allt som gick att ställa om till digitalt, ställdes också om – inget ställdes in. När böcker stängde för året visade det sig att försäljningen hade gått betydligt bättre än vi befarade i mars. Konjunkturen har visserligen tvärbromsat men bostadsförsäljningen gick bra i de flesta projekt, till och med mycket bra på sina håll. När vi nu försöker skåda in i 2021 ansluter vi oss till de många analytiker som säger att det är extremt svårt att förutse hur året kommer bli.

Efter den kraftiga inbromsningen i ekonomin det andra kvartalet 2020 återhämtade sig ekonomin mer än väntat under det tredje kvartalet för att återigen dämpas under det fjärde kvartalet. Nu väntar vi på att se hur den andra, och kanske en tredje coronavåg påverkar oss.

Vi ser återigen strängare restriktioner men dessa har ännu inte påverkat till exempel den för Göteborg så viktiga fordons- och läkemedelsindustrin i någon större grad. För vår del är arbetslösheten, tätt följd av ränteläget och bankernas utlåningsvillkor de viktigaste parametrarna. Efter den kraftiga varselvägen under våren har arbetslösheten trots allt inte blivit fullt så hög som man först befarade.

Om de initialt positiva signalerna för att vaccination av befolkningen kan följa planen så räknar Konjunkturinstitutet att återhämtningen tar

fort igen under andra kvartalet 2021. Lågkonjunkturen förblir ändå djup under 2021 och arbetslösheten på riksnivå beräknas uppgå i genomsnitt till 9 procent.

Trots den mycket expansiva finanspolitiken i år för att stödja ekonomin under pandemin och rekordstora budgeterade ofinansierade åtgärder för 2021 är de offentliga finanserna fortfarande starka. Om konjunkturen av någon orsak skulle utvecklas betydligt sämre än prognostiserat finns det därför fortfarande ett stort manöverutrymme för att stödja ekonomin med ytterligare offentliga medel 2021.

### NYPRODUKTION

Egnahemsbolagets uppdrag är att skapa de blandade upplåtelseformer, som är en av grunderna i en hållbar stadsutveckling. Efterfrågan på prispressade bostäder är stor i

hela Göteborg, inte minst i våra primära områden; de som domineras av hyresrätter. Vi ser att vi levererar en prisvärd och samtidigt attraktiv produkt vilket gör att vi har en bra position framöver.

Vi deltar i den koncerngemensamma strategin som ska möjliggöra att Göteborg inte har några särskilt utsatta områden på polisens lista 2025. Vårt bidrag är just att bygga bostadsrätter och eget ägande i dessa områden, som idag ofta består av 90% hyresrätter. Detta eftersom vi vet att en uppblandning av upplåtelseformer är en av nycklarna för att vända utvecklingen.

All nyproduktion inom Framtiden-koncernen sker via två byggande bolag, Framtiden Byggtveckling som bygger hyresrätterna åt de förvaltande bolagen i koncernen och Egnahemsbolaget som bygger bostadsrätter och äganderätter/



Bostadsrättslägenheter, Brf Fjällbo Park, i Utby. Säljstart i februari 2021.

småhus. Inom koncernen och mellan Egnahemsbolaget och Framtiden Byggtveckling har vi intensifierat och effektiviserat samarbetet i projekt och samverkan i övrigt.

Vår produktion är nu på en historiskt hög nivå och vi kommer i år att leverera drygt 400 bostäder. Vi kommer fortsatt satsa på att skapa blandade upplåtelseformer i våra miljonprogramsområden. Vi finns representerade med projekt i så gott som samtliga så kallade utsatta områden i Göteborg under 2021.

### HÅLLBARHET

Vi bygger utifrån ett långsiktigt hållbart perspektiv där social hållbarhet är målet, ekonomin medlet och ekologi villkoret. Detta kräver ett effektivt arbetssätt samt god affärsmässighet.

Vi ska utveckla vår avtalsuppföljning och ställa sociala och eko-

logiska hållbarhetskrav på våra upphandlingar. Inriktningen är att vi ska sträva efter 100 procent social upphandling i alla våra projekt. Vi följer Göteborgs Stads program för miljöanpassat byggande i samtliga projekt.

### SAMVERKAN FÖR ÖKAT BYGGANDE

Trots pandemin så ökar det underliggande bostadstrycket i Västsverige och Göteborg. Det behövs både hyresrätter och eget ägt boende till rimliga priser. Här kommer vårt arbete att göra skillnad, såväl när det gäller att producera prisvärda och attraktiva bostäder som när det gäller att skapa blandade upplåtelseformer i Göteborgs miljonprogramsområden.

För att på bästa sätt lyckas med vår ökande produktion är samverkan mellan Egnahemsbolaget och

Stadens tekniska förvaltningar och nämnder en nödvändighet. Vi har under året intensifierat samarbetet och ser att denna satsning ger många positiva effekter så detta arbete kommer fortsätta under 2021.



Radhus med bostadsrätt, Brf Saffransbyn, i Gårdsten.

## RISK- OCH KÄNSLIGHETSANALYS

Medarbetare, kostnadseffektiv produktion samt byggbar mark är alla viktiga parametrar med en avgörande inverkan på Egnahemsbolagets utveckling. Det är resultatet av Egnahemsbolagets uppdaterade riskanalys.

### MOTIVERADE MEDARBETARE

Medarbetarna är bolagets viktigaste tillgång och att de känner sig motiverade, delaktiga och uppskattade är av vital betydelse. Samverkan mellan avdelningarna är av största vikt då vi arbetar med tvärfunktionella projektgrupper.

### BYGGBAR MARK

Moderbolaget ansvarar för anskaffning av byggbar mark. Egnahemsbolaget deltar aktivt i processen tidiga skeden i koncernen för att säkerställa Egnahemsbolagets förutsättningar i detta arbete.

### KOSTNADSEFFEKTIV PRODUKTION

Bolaget har arbetat fram och implementerar just nu en bolagsgemensam produktstandard för att effektivisera vårt interna arbete och förenkla anbudsprocessen för entreprenörer. Bolaget arbetar också för att möjliggöra för leverantörer av industriellt byggande och

modulbyggande att lämna anbud i kommande projekt. Syftet är att kunna genomföra en så kostnadseffektiv och samtidigt hållbar nyproduktion som möjligt för att kunna erbjuda en bredare målgrupp möjligheten att skaffa sig ett eget ägt boende. Vi kommer även fortsättningsvis föra dialog med våra leverantörer i syfte att fortsätta kostnadseffektiviseringen med bibehållen kvalitet och attraktivitet.

### RISKARBETE – HOT OCH MÖJLIGHETER

Egnahemsbolaget har allt sedan oktober 2011 löpande vidareutvecklat bolagets företagsövergripande riskanalys och därtill kopplad internkontrollplan. Ett antal risker, vilka kontrollåtgärder som finns på plats och hur riskerna ska hanteras framöver har identifierats.

Egnahemsbolaget arbetar löpande med att säkerställa att riskanalysen och internkontrollplanen hålls uppdaterade. Arbetet rapporteras löpande till styrelsen.

## FINANSIERING

### Finansiell organisation och riskhantering

All finansiell verksamhet och riskhantering är samordnad inom Framtidenkoncernen och hanteras av moderbolaget. Koncernens upplåning sker i första hand via Göteborgs Stads koncernbank inom ramen för Göteborgs Stads riktlinje för finansverksamheten. Bolagets refinansieringsbehov under kommande 12 månader garanteras av Göteborgs Stad.

### Finansnettots utveckling

Den svenska ekonomiska och finansiella utvecklingen fick stor påverkan av Coronaepidemin med försvagad tillväxt och ökad arbetslöshet. Inflationen var låg och Riksbanken behöll reporäntan på 0 procent under hela året.

Tremånadsräntan var negativ från sensommaren och under resten av året. Femårsräntan föll kraftigt under våren och varierade därefter mellan cirka 0,06 och 0,15 procent under andra halvåret. Vid slutet av året uppgick kronan till cirka 10,05 kr mot euron och till cirka 8,20 kr mot dollarn.

Göteborgs Egnahems Aktiebolags finansnetto uppgick år 2020 till - 7 746 Tkr (- 4 020 Tkr). I finansnettot ingår förutom kostnads- och intäktsräntor även resultat från försäljning av långfristiga fordringar.

### Finansiell ställning

Göteborgs Egnahems Aktiebolag har en god finansiell ställning. Bolagets egna kapital uppgick vid årsskiftet till 95 910 Tkr (101 864 Tkr) och soliditeten uppgick till 8 procent (12 procent).

De räntebärande skulderna uppgick vid årets utgång till 922 057 Tkr (564 293 Tkr). Bolaget har tillgång till intern rörelsekredit i Förvaltningsaktiebolaget Framtidens kontostruktur inom Göteborgs Stads koncernkonto. (Totala lån uppgick under året till i genomsnitt 743 175 Tkr (361 033 Tkr).

Samtliga lån är upptagna utan säkerhet från moderbolaget Förvaltningsaktiebolaget Framtiden.

## FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING SAMT VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

### Finansiering och räntor

All finansiell verksamhet och riskhantering inom bolaget är samordnad och hanteras av moderbolaget Förvaltningsaktiebolaget Framtiden inom ramen för Göteborgs Stads riktlinje för finansverksamheten. Upplåning sker i första hand via stadens internbank efter beslut hos Göteborgs Stad. Framtidenkoncernens refinansieringsbehov under kommande 12 månader säkerställs av Göteborgs Stad.

En riskfaktor är de nya reglerna för ränteavdragsbegränsning som infördes 2019. Vid stigande räntor kan det innebära, förutom ökade räntekostnader, att fullt ränteavdrag inte kan medges.

### Känslighetsanalys

Finansnettots räntekänslighet  
Under antaganden om oförändrad lånevolym, oförändrad räntebindningstid samt positionssammansättning avseende ränteexponeringen kommer bolagets finansnetto att påverkas enligt tabellen nedan. Beräkningen är baserad på de räntor som gällde på balansdagen samt utifrån en omedelbar och bestående ränteförändring på en procentenhet på hela avkastningskurvan.

### Finansnettots räntekänslighet 2021 – 2023, mnkr

Ränteantagande	2020	2021	2022	2023
Räntenivå 2020-12-31	-9 561	-10 834	-9 444	-8 114
Räntenivå +1 procentenhet	-12 982	-12 417	-12 130	

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	472 386	38 238	112 756	452 047	487 689
Resultat efter finansiella poster	-27 355	-30 998	-27 880	47 938	30 764
Medelantal anställda	35	35	30	20	26
Fastigheter	43 652	16 416	18 541	34 448	41 783
Balansomslutning	1 225 265	848 776	445 520	441 265	445 055
Antal resultatavräknade bostäder	184	18	34	138	167
Avkastning på eget kap. (%)	neg	neg	neg	47	32
Avkastning på totalt kap. (%)	neg	neg	neg	11	8
Soliditet (%)	8	12	28	28	19
Justerad soliditet (%)	13	16	33	33	33

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

## FINANSIELLA RAPPORTER

### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Reserv-fond	Fond för utv. utgifter	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	16 000	3 200	214	80 344	2 107	101 865
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				2 107	-2 107	0
Utdelning				-26 724		-26 724
Överföring från bundna till fria reserver			-6	6		0
Årets resultat					20 769	20 769
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>16 000</b>	<b>3 200</b>	<b>208</b>	<b>55 733</b>	<b>20 769</b>	<b>95 910</b>

Aktiekapitalet består av 160 000 aktier med kvotvärde 100 kronor. Kapitalöverföringar har skett enligt not 1, Koncernbidrag och aktieägartillskott.

### FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

#### STYRELSEN FÖRESLÅR ATT TILL FÖRFOGANDE STÅENDE VINSTMEDEL (KR)

Balanserad vinst	55 732 682
Årets vinst	20 768 919
<b>Summa</b>	<b>76 501 601</b>

Disponeras så att till aktieägare utdelas (265,28 kronor per aktie)	42 444 000
I ny räkning överföres	34 057 601
<b>Summa</b>	<b>76 501 601</b>

#### Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsoliderings-behov, likviditet och ställning i övrigt.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassa-flödesanalys med noter.

## RESULTATRAKNING

	NOT	2020	2019
Intäkter för bostadsproduktion	2	471 168	36 344
Hyses- & förvaltningsintäkter	3	1 218	1 894
<b>Nettoomsättning</b>	<b>4</b>	<b>472 386</b>	<b>38 238</b>
Produktionskostnader	2, 5	-441 294	-30 403
Drifts- & förvaltningskostnader	6, 7	-2 077	-1 995
<b>Kostnad för sålda varor</b>		<b>-443 371</b>	<b>-32 398</b>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>29 015</b>	<b>5 840</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13	-56 117	-44 858
Övriga rörelseintäkter	14	7 493	12 040
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-19 609</b>	<b>-26 978</b>
Finansnetto	15	-7 746	-4 020
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-27 355</b>	<b>-30 998</b>
Bokslutsdispositioner	16	54 000	34 000
Skatt på årets resultat	17	-5 876	-895
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>20 769</b>	<b>2 107</b>

## BALANSRAKNING

TILLGÅNGAR	NOT	20-12-31	19-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	18	208	335
		<b>208</b>	<b>335</b>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	19	2 020	5 148
Byggnader och mark	20	41 632	11 268
Inventarier	21	1 260	1 665
		<b>44 912</b>	<b>18 081</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran	22	1 096	2 261
Andra långfristiga fordringar	23	0	2 482
		<b>1 096</b>	<b>4 743</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>46 216</b>	<b>23 159</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Varulager mm</i>			
Färdigställda bostäder	24	59 714	52 232
Pågående arbeten		869 842	519 923
		<b>929 556</b>	<b>572 155</b>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	332
Fordringar hos koncernföretag		41 136	43 395
Aktuell skattefordran		0	1 868
Övriga fordringar	25	206 924	206 737
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	1 433	1 130
		<b>249 493</b>	<b>253 462</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 179 049</b>	<b>825 617</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 225 265</b>	<b>848 776</b>

## BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	20-12-31	19-12-31
<b>Eget kapital</b>	27, 28		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		16 000	16 000
Reservfond		3 200	3 200
Fond för utvecklingsutgifter		208	214
		<b>19 408</b>	<b>19 414</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		55 733	80 343
Årets resultat		20 769	2 107
		<b>76 502</b>	<b>82 450</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>95 910</b>	<b>101 864</b>
<b>Avsättningar</b>	29		
Avsättningar för pensioner, PRI		28 250	26 249
Övriga avsättningar		48 301	45 940
		<b>76 551</b>	<b>72 189</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	30, 31		
Skulder till koncernföretag		900 000	500 000
		<b>900 000</b>	<b>500 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>	31		
Leverantörsskulder		82 660	68 404
Skulder till koncernföretag		24 206	66 164
Aktuella skatteskulder		915	0
Övriga skulder	32	41 310	37 110
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	3 713	3 045
		<b>152 804</b>	<b>174 723</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 225 265</b>	<b>848 776</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	NOT	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-19 609	-26 978
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	34	1 003	-22 215
Erlagd ränta		-9 039	-3 766
Betald skatt		253	-1 175
		<b>-27 392</b>	<b>-54 134</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av varulager och pågående arbete		-388 199	-344 121
Förändring av kundfordringar och kortfristiga fordringar		644	-53 160
Förändring av avsättning		-3 061	-20 637
Förändring av leverantörsskulder och kortfristiga skulder		38 158	45 974
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-379 850</b>	<b>-426 078</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 312	0
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		11 825	15 057
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-63	-1 971
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		4 360	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>14 810</b>	<b>13 086</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av koncernkonto		357 764	406 521
Lämnad utdelning		-26 724	-22 620
Erhållna koncernbidrag		34 000	29 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>365 040</b>	<b>412 901</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		<b>0</b>	<b>-91</b>
Likvida medel vid årets början		0	91
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

# NOTER (Tkr)

## NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

### Intäkter

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Hysesintäkter aviseras i förskott och periodisering av hyror sker därför så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkt.

Intäkter för bostadsproduktion avser uppdragsinkomster och uppdragsutgifter för uppdrag till fast pris och redovisas som intäkt när arbetet är väsentligen fullgjort (färdigställandemetoden).

Fastighetsförsäljningar redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen, vilket normalt sker på tillträdesdagen. Resultat från fastighetsförsäljningar redovisas som övriga rörelseintäkter respektive övriga rörelsekostnader.

### Immateriella tillgångar

Företaget redovisar internt upparbetade immateriella anläggningstillgångar enligt aktiveringsmodellen. Det innebär att samtliga utgifter som avser framtagandet av en internt upparbetad immateriell anläggningstillgång aktiveras och skrivs av under tillgångens beräknade nyttjandeperiod, under förutsättningarna att kriterierna i BFNAR 2012:1 är uppfyllda.

### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

I bolaget klassificeras fastigheter som inte används i bolagets rörelse och som innehas för långsiktig uthyrning, som förvaltningsfastigheter.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

#### Immateriella anläggningstillgångar

Programvaror/IT 5 år

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	
Stomme och grund	50-100 år
Klimatskal	30-50 år
Stammar	30-70 år
Installationer	15-30 år

Inredning	20-30 år
Övrig byggnad	20-40 år
Markanläggningar	20 år
Markinventarier	20 år
Byggnadsinventarier	20 år
Övriga byggnader	20-50 år
Inventarier	3-10 år
Övriga materiella anläggningstillgångar	5 år

### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

### Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital för att finansiera tillverkningen av tillgångar som tar betydande tid att färdigställa, räknas in i tillgångens anskaffningsvärde. De räntekostnader som räknas in i tillgångens anskaffningsvärde värderas enligt effektivräntemetoden.

### Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

#### Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

#### Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

#### Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

#### Nedskrivningsprövning av finansiella anläggnings-tillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

### Leasingavtal

#### Leasegivare

Bolagets hyreskontrakt utgör operationella leasingkontrakt och intäkterna redovisas i enlighet med avsnittet intäkter.

#### Leasetagare

Bolaget har ingått finansiella leasingavtal avseende bilar och kontorsmaskiner. Dessa är av mindre värde och redovisas därför som operationella leasingavtal.

Operationella leasingavtal redovisas som intäkt respektive kostnad linjärt över leasingperioden.

### Varulager

Färdigställda bostäder i byggverksamheten avser färdigställda men ej sålda bostäder.

Pågående arbeten i byggverksamheten, för ej kontraktsskrivna bostäder, är värderade till 100 % av direkta tillverkningskostnader med tillägg för viss andel i indirekta kostnader, i enlighet med inkomstskattelagens bestämmelser. Resultatavräkning sker vid slutbesiktning och endast då bostäder sålts till kund.

Bolaget aktiverar interna kostnader relaterade till projekt, och innebär att hänsyn tas till de personalkostnader som går att aktivera i projekten.

Bolaget gör individuella värderingar per projekt. Eventuella förluster tas vid det tillfälle de uppstår i respektive projekt.

### Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

#### Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

#### Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredo visas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

### Avsättningar

Som avsättning har redovisats förpliktelse gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

### Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

#### Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

I företaget finns avgiftsbestämda och förmånsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelse att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter.

Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen.

Företaget har förmånsbestämda pensionsplaner där en pensionspremie betalas och redovisar dessa planer som avgiftsbestämda planer i enlighet med förenklingsregeln i BFNAR 2012:1 (K3).

### Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

**NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER FORTS.****Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

**Nyckeltalsdefinitioner**

Avkastning på eget kap. (%)  
Resultat efter finansiella poster i procent av justerat genomsnittligt eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

**Avkastning på totalt kap. (%)**

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av genomsnittlig balansomslutning.

**Soliditet (%)**

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

**Justerad soliditet (%)**

Redovisat eget kapital plus kapitalandelen av obeskattade reserver plus bedömt övervärde i fastigheter minskat med uppskjuten skatt på fastigheter i förhållande till balansomslutning justerad med övervärde fastigheter.

**Uppskattningar och bedömningar**

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Enligt företagsledningen är väsentliga bedömningar avseende tillämpade redovisningsprinciper samt källor till osäkerhet i uppskattningar, främst relaterade till den risk bolaget har avseende de cirka 350 bostäder som byggts med enstegstätade putsfasader. Bolaget har gjort avsättning avseende framtida kostnader för putsksador, se vidare not 29.

**NOT 2 INTÄKTER OCH KOSTNADER FÖR BOSTADSPRODUKTION**

Årets intäkter för bostadsproduktion om 471 168 Tkr (36 344 Tkr) samt kostnader om -441 294 Tkr (-30 403 Tkr) avser 184 (18) resultatavräknade bostäder.

**NOT 3 HYRES- OCH FÖRVALTNINGSINTÄKTER**

	2020	2019
<b>Hyresintäkter</b>		
Bostäder	879	1 126
Övriga hyresintäkter	49	59
	<b>928</b>	<b>1 185</b>
<b>Förvaltningsintäkter</b>		
Konsultintäkter	143	465
Övriga förvaltningsintäkter	147	244
	<b>290</b>	<b>709</b>
<b>Summa hyres- och förvaltningsintäkter</b>	<b>1 218</b>	<b>1 894</b>

Bolagets kontraktportfölj består av lägenhetskontrakt som normalt löper med en uppsägningstid om tre månader. Övriga hyresintäkter avser till största delen uthyrning av parkeringsplatser och garage. Dessa kontrakt har normalt samma uppsägningstid som ett lägenhetskontrakt.

Samtliga konsultintäkter avser konsulttjänster till systerbolag inom Framtidenkoncernen.

**NOT 4 VERKSAMHETSOMRÅDEN OCH GEOGRAFISKA OMRÅDEN**

Bolaget bedriver sin verksamhet inom Göteborgs Stad med kunder inom samma geografiska område. Verksamheten omfattar entreprenadverksamhet, konsultverksamhet samt uthyrning och förvaltning av fastigheter.

**NOT 5 UPPLYSNINGAR OM NÄRSTÅENDE OCH KONCERNINTERNA TRANSAKTIONER****Intäkter från och kostnader till andra koncernföretag anges i % nedan**

	2020	2019
<b>Andel av totala intäkter</b>		
Bolag inom Framtidenkoncernen	1	1
Göteborgs Stads nämnder och bolag, exkl Framtidenkoncernen	0	0
	<b>1</b>	<b>1</b>

**Andel av total kostnad i rörelseverksamhet exkl fastigh.skatt, av- och nedskrivn**

Bolag inom Framtidenkoncernen	6	15
Göteborgs Stads nämnder och bolag, exkl Framtidenkoncernen	3	30
	<b>9</b>	<b>45</b>

**Andel av intäkter i finansnetto**

Bolag inom Framtidenkoncernen	<b>100</b>	<b>100</b>
-------------------------------	------------	------------

**Andel av kostnader i finansnetto**

Bolag inom Framtidenkoncernen	<b>100</b>	<b>100</b>
-------------------------------	------------	------------

Vid köp och försäljning mellan koncernföretag tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med extern part. Köp och försäljningar av fastigheter mellan koncernföretag sker till skattemässigt restvärde. Köp och försäljningar av andra anläggningstillgångar sker till bokfört värde.

Några transaktioner med ledande befattningshavare eller nyckelpersoner, utöver vad som anges i not 13, ersättning till styrelse, VD och övrig personal, har inte förekommit.

**NOT 6 DRIFTS- & FÖRVALTNINGSKOSTNADER**

Driftskostnader	2020	2019
Uppvärmning, energi och V/A	228	190
Tomträttsavgäld	120	138
Samfällighetsavgift	251	240
Avskrivningar i förvaltningen	483	625
Övriga driftskostnader	995	802
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>2 077</b>	<b>1 995</b>

**NOT 7 AVSKRIVNINGAR OCH UTRANGERINGAR****Planenliga avskrivningar inom administration och försäljning i byggverksamheten**

	2020	2019
Immateriella anläggningstillgångar	127	127
Inventarier	405	405
<b>Summa avskrivningar</b>	<b>532</b>	<b>532</b>

**Planenliga avskrivningar i fastighetsförvaltningen**

	2020	2019
Byggnader	483	625
Inventarier	0	0
<b>Summa avskrivningar</b>	<b>483</b>	<b>625</b>

**Summa avskrivningar och utrangeringar**

	<b>1 015</b>	<b>1 157</b>
--	--------------	--------------

**NOT 8 LEASINGAVTAL****Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 612 Tkr (752 Tkr).**

	2020	2019
Inom ett år	223	654
Senare än ett år men inom fem år	23	283
Senare än fem år	0	0
<b>Summa</b>	<b>246</b>	<b>937</b>

Uppgifterna i denna not inkluderar även finansiella leasingavtal, vilka redovisas som operationella. Dessa avtal består av bilar och kontorsmaskiner som normalt leasas på 3 år.

**NOT 9 ARVODE TILL REVISORER**

	2020	2019
<b>Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB</b>		
Revisionsuppdrag	130	127
Revisionsverksamhet utöver	17	0
<b>Skatterådgivning</b>	<b>42</b>	<b>0</b>
	<b>189</b>	<b>127</b>

**Lekmannarevisorer**

Utöver ovanstående arvode till valt revisionsbolag har arvode utgått för lekmanrevision inkl sakkunnigt biträde med	123	120
	<b>123</b>	<b>120</b>

**NOT 10 FÖRSÄLJNINGS- OCH ADMINISTRATIONS-KOSTNADER**

	2020	2019
Försäljnings- och administrationskostnader	57 610	49 772
Aktiverat arbete för egen räkning	-9 748	-11 362
Centrala kostnader	8 255	6 448
<b>Summa</b>	<b>56 117</b>	<b>44 858</b>

Företagets försäljningsverksamhet bedrivs integrerat med den övriga administrativa verksamheten, varför kostnaden för försäljning och administration redovisas tillsammans.

**NOT 11 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER****Medelantalet anställda**

	2020	2019
Kvinnor	24	24
Män	11	11
<b>Summa medelantal anställda</b>	<b>35</b>	<b>35</b>

**Löner och andra ersättningar**

Styrelse, verkställande direktör och styrelsesuppleanter	1 483	1 367
Övriga anställda	19 777	19 442
<b>Totalt</b>	<b>21 260</b>	<b>20 809</b>

**Sociala kostnader**

Pensionskostnader för styrelse, verkställande direktör och styrelsesuppleanter	352	343
Pensionskostnader för övriga anställda	3 580	3 553
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	6 438	7 381
<b>Totalt</b>	<b>10 370</b>	<b>11 277</b>

<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>31 630</b>	<b>32 086</b>
--	---------------	---------------

Inga tantiem eller liknande ersättningar har lämnats.  
För ytterligare information om ersättningar till styrelse och VD, se not 13

**Könsfördelning bland ledande befattningshavare**

Andel kvinnor i styrelsen	29 %	29 %
Andel män i styrelsen	71 %	71 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	67 %	67 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	33 %	33 %

**NOT 12 PENSIONER OCH UPPSÄGNINGSTIDER****Pensioner**

VD har haft premiebestämd pension på 30% av ordinarie lön. Pensionsförmånerna för ledande befattningshavare motsvarar i ersättningsnivåerna för ITP-planen med 65 års pensionsålder. Övriga pensionshavare följer den kollektiva tjänstepensionen enligt ITP-plan.

**Uppsägningstider**

Med övriga ledande befattningshavare har träffats avtal om ömsesidig uppsägningstid på mellan 3 och 6 månader.

**NOT 13 PRINCIPER FÖR ERSÄTTNINGAR TILL STYRELSE OCH VD**

Till styrelsens ordförande, ledamöter och suppleanter utgår arvode enligt kommunfullmäktiges beslut. Arbetstagarrepresentanter erhåller ej styrelsearvode.

Ersättning till verkställande direktören utgörs av grundlön, övriga förmåner samt pension. Pensionsförmåner och övriga förmåner utgår som del av den totala ersättningen. Ersättning till verkställande direktören beslutas av moderbolagets verkställande direktör i samråd med Göteborg Stad.

2020	Grundlön/ styrelsearvode	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Totalt
Styrelseordförande	94			94
Övriga styrelseledamöter	174			174
Styrelsesuppleanter	41			41
Verkställande direktör	1 174		352	1 526
Övriga ledande befattningshavare	2 929	44	818	3 791
<b>Totalt</b>	<b>4 412</b>	<b>44</b>	<b>1 170</b>	<b>5 626</b>

2019	Grundlön/ styrelsearvode	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Totalt
Styrelseordförande	88			88
Övriga styrelseledamöter	157			157
Styrelsesuppleanter	62			62
Verkställande direktör	1 060		343	1 403
Övriga ledande befattningshavare	3 841	55	798	4 694
<b>Totalt</b>	<b>5 208</b>	<b>55</b>	<b>1 141</b>	<b>6 404</b>

Övriga förmåner avser kost- och reserelaterade förmåner.

**NOT 14 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER**

	2020	2019
Realisationsvinster vid fastighetsförsäljningar	7 435	12 040
Offentliga bidrag	58	
<b>Totalt</b>	<b>7 493</b>	<b>12 040</b>

**NOT 15 FINANSNETTO**

	2020	2019
<i>Finansiella poster hänförliga till bolagets skulder</i>		
Räntor koncernföretag	-9 559	-4 017
Övriga räntekostnader	-2	-3
<b>Totalt</b>	<b>-9 561</b>	<b>-4 020</b>

*Finansiella poster hänförliga till bolagets finansiella anläggningstillgångar*

Realisationsresultat	1 815	0
<b>Totalt</b>	<b>1 815</b>	<b>0</b>
<b>Finansnetto</b>	<b>-7 746</b>	<b>-4 020</b>

**NOT 16 BOKSLUTSDISPOSITIONER**

	2020	2019
Mottagna koncernbidrag	54 000	34 000
Lämnade koncernbidrag	0	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>54 000</b>	<b>34 000</b>



**NOT 17 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT**

	2020	2019
Aktuell skatt	-4 711	-1 929
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-1 165	1 034
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-5 876</b>	<b>-895</b>

Temporära skillnader föreligger i det fall tillgångars eller skulders redovisade resepektive skattemässiga värden är olika. Bolagets temporära skillnad har resulterat i en uppskjuten skattefordran avseende tillgångar om 1 096 Tkr (2 261 Tkr).

	2020		2019	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		26 645		3 002
Skatt enligt gällande skattesats	21,40	-5 702	21,40	-642
Ej avdragsgilla kostnader		-4		-16
Justering avseende skatter föregående år		0		-30
Skattemässigt resultat försäljning fastighet		-170		-131
Skatteeffekt av förändrad skattesats		0		-76
<b>Redovisad effektiv skatt</b>		<b>-5 876</b>		<b>-895</b>

**NOT 18 ÖVRIGA IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

	20-12-31	19-12-31
Ingående anskaffningsvärden	634	633
Inköp	0	1
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>634</b>	<b>634</b>
Ingående avskrivningar	-299	-172
Årets avskrivningar	-127	-127
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-426</b>	<b>-299</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>208</b>	<b>335</b>

Övriga immateriella anläggningstillgångar avser IT-projekt.

**NOT 19 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER**

Marknadsvärde	20-12-31	19-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 289	11 199
Inköp	0	100
Försäljningar/utrangeringar	-3 963	-4 010
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 326</b>	<b>7 289</b>
Ingående avskrivningar	-2 141	-2 908
Försäljningar/utrangeringar	881	976
Årets avskrivningar	-46	-209
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 306</b>	<b>-2 141</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 020</b>	<b>5 148</b>

**Uppgifter om förvaltningsfastigheter**

Redovisat värde	2 020	5 148
Verkligt värde	37 400	48 176
Bokfört värde byggnader	1 934	4 384
Bokfört värde mark och markanläggning	86	764
	<b>2 020</b>	<b>5 148</b>

**NOT 19 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER FORTS.**

I samband med årsbokslutet görs en internvärdering per fastighet. Värderingsmodellen bygger på en diskontering av beräknade betalningsströmmar och beaktar fastigheternas hyresnivå, uthyrningsgrad med mera. Verkliga drift- och underhållskostnader har ersatts av schabloniserade kostnader för respektive fastighet.

För småhus värderas dessa enligt ortsprismetoden. Metoden innebär att man bland genomförda transaktioner söker de fastigheter med egenskaper som liknar värderingsobjektet och därefter görs en analys av dessa transaktioner för att bedöma värdet.

För fastigheter som vid värderingstillfället har ett högre bokfört värde än det aktuella bedömda verkliga värdet görs en individuell prövning. Nedskrivning görs efter denna prövning med erforderligt belopp.

Tidigare gjorda nedskrivningar prövas vid varje bokslutstillfälle. Om behov finns återförs tidigare gjorda nedskrivningar över resultaträkningen.

**NOT 20 BYGGNADER OCH MARK**

Marknadsvärde	20-12-31	19-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 888	14 454
Inköp	0	1 434
Omklassificeringar	30 801	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>46 689</b>	<b>15 888</b>
Ingående avskrivningar	-4 620	-4 204
Årets avskrivningar	-437	-416
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 057</b>	<b>-4 620</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>41 632</b>	<b>11 268</b>
Bokfört värde byggnader	8 532	8 967
Bokfört värde mark	33 100	2 301
	<b>41 632</b>	<b>11 268</b>

Under året har mark om 30 801 Tkr omklassificerats från varulager till byggnader och mark då innehavet anses vara en tillgång av långfristig karaktär.

**NOT 21 INVENTARIER**

	20-12-31	19-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 951	2 497
Inköp	0	454
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 951</b>	<b>2 951</b>
Ingående avskrivningar	-1 286	-881
Årets avskrivningar	-405	-405
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 691</b>	<b>-1 286</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 260</b>	<b>1 665</b>

**NOT 22 UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN**

Bolagets temporära skillnader har resulterat i uppskjutna skatteskulder/-fordringar enligt nedan:

20-12-31	Uppskjuten skattefordran	skuld	Netto
Förvaltningsfastigheter	97	0	97
Varulager	999	0	999
	<b>1 096</b>	<b>0</b>	<b>1 096</b>

19-12-31	Uppskjuten skattefordran	skuld	Netto
Förvaltningsfastigheter	1 262	0	1 262
Varulager	999	0	999
	<b>2 261</b>	<b>0</b>	<b>2 261</b>

**Förändring av uppskjuten skatt**

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträkning	Belopp vid årets utgång
Förvaltningsfastigheter	1 262	-1 165	97
Varulager	999	0	999
	<b>2 261</b>	<b>-1 165</b>	<b>1 096</b>

**NOT 23 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR**

	20-12-31	19-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 853	2 853
Avgående fordringar	-2 853	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>2 853</b>
Ingående nedskrivningar	-371	-371
Avgående fordringar	371	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>-371</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>2 482</b>

**NOT 24 VARULAGER OCH PÅGÅENDE ARBETEN**

	20-12-31	19-12-31
Aktiverade nedlagda utgifter	1 120 430	753 176
Fakturerade belopp	-176 231	-168 391
Förlustavdrag pågående projekt	-14 643	-12 630
	<b>929 556</b>	<b>572 155</b>

Se även not 20, omklassificering av mark.

**NOT 25 ÖVRIGA FORDRINGAR**

	20-12-31	19-12-31
Reversfordran bostadsrätter	206 830	203 440
Momsfordran	0	2 683
Övrigt	94	614
	<b>206 924</b>	<b>206 737</b>

**NOT 26 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	20-12-31	19-12-31
Förutbetalda PRI-kostnader	273	280
Förutbetalda abonnemangs- och IT-kostnader	398	370
Förutbetalda resekostnader	68	217
Övriga förutbetalda kostnader	694	263
	<b>1 433</b>	<b>1 130</b>

**NOT 27 ANTAL AKTIER OCH KVOTVÄRDE**

Namn	Antal aktier	Kvotvärde, kr
Antal aktier	160 000	100
	<b>160 000</b>	

**NOT 28 DISPOSITION AV VINST ELLER FÖRLUST**

	20-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	55 733
årets vinst	20 769
	<b>76 502</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas (265,28 kronor per aktie)	42 444
i ny räkning överföres	34 058
	<b>76 502</b>

**NOT 29 AVSÄTTNINGAR**

	20-12-31	19-12-31
<b>Pensioner och liknande förpliktelser</b>		
Belopp vid årets ingång	26 249	25 018
Årets avsättningar/nyintjänad pension	2 001	1 419
Under året ianspråktaga belopp/utbetalningar	-905	-970
Ränta	970	1 025
Övrigt	-65	-243
	<b>28 250</b>	<b>26 249</b>
<b>Övriga avsättningar (avser garantiåtaganden)</b>		
Belopp vid årets ingång	45 940	79 138
Årets avsättningar	5 422	4 721
Under året ianspråktaga belopp	-3 061	-23 714
Under året återförda belopp	0	-14 205
	<b>48 301</b>	<b>45 940</b>

Avsättning för pensioner avser premier för ITP 2-planens ålderspension inklusive värdesäkring. Pensionsutfästelsen tryggas genom en kreditförsäkring hos PRI Pensionsgaranti.

Övriga avsättningar avser i huvudsak kostnader för bedömda åtaganden för uppförda bostäder med enstegstättade putsfasader.

**NOT 30 LÅNGFRISTIGA SKULDER**

Bolagets räntebärande skulder till koncernföretag utgörs av lån från moderbolaget. All ny upplåning sker via moderbolaget. Beräkningen av verkligt värde baseras på marknadsmässiga noteringar och allmänt vedertagna beräkningsmetoder. Kreditportföljen marknadsvärderas med utgångspunkt i den svenska swapräntan på värderingsdagen med tillägg av en marknadsmässig kreditmarginal. Se även not 31, finansiell riskhantering.

Beviljad kredit på koncernkonto uppgår till 200 000 Tkr (350 000 Tkr).

Skulder till koncernföretag saknar fastställd amorteringsplan.

**NOT 31 FINANSIELL RISKHANTERING**

All finansiell verksamhet och riskhantering inom koncernen är samordnad och hanteras av moderbolaget under Förvaltnings AB Framtidens finansiella anvisningar som är upprättade inom ramen för Göteborgs Stads finanspolicy och finansiella riktlinjer. De koncerngemensamma anvisningarna fastställer befogenheter, ansvar samt ramar för hantering av koncernens finansiella tillgångar och skulder och finansiella risker. Med finansiella risker avses ränterisk, valutarisk, likviditets- och refinansieringsrisk samt kredit- och motpartsrisk. Koncernens likviditets- och finansieringsbehov samordnas av moderbolaget och tryggas av Göteborgs Stad. För närmare beskrivning av de finansiella riskerna se Förvaltnings AB Framtidens årsredovisning.

**NOT 32 ÖVRIGA SKULDER**

	20-12-31	19-12-31
Handpenningar från kunder	12 900	35 348
Övriga kortfristiga skulder	28 410	1 762
	<b>41 310</b>	<b>37 110</b>

**NOT 33 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	20-12-31	19-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	0	257
Sociala avgifter inkl löneskatt	1 192	1 313
Upplupna personalkostnader	1 096	1 366
Övriga poster	1 425	109
	<b>3 713</b>	<b>3 045</b>

**NOT 34 JUSTERING FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET**

	20-12-31	19-12-31
Avskrivningar	1 015	1 156
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-7 435	-12 040
Ökning/minskning av avsättningar	4 362	-11 331
	<b>-2 058</b>	<b>-22 215</b>

**NOT 35 EVENTUALFÖRPLIKTELSE**

	20-12-31	19-12-31
Ansvarsförbindelse FPG/PRI	565	525
Ansvarsförbindelse Fastigo	422	349
	<b>987</b>	<b>874</b>

**NOT 36 UPPGIFTER OM MODERFÖRETAG**

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Förvaltningsaktiebolaget Framtiden med organisationsnummer 556012-6012 med säte i Göteborg.

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Göteborgs Stadshus AB med organisationsnummer 556537-0888 med säte i Göteborg.

Göteborgs Egnahems Aktiebolag står under bestämmande inflytande från moderbolaget och från moderbolagets ägare Göteborgs Stadshus AB samt dess ägare, Göteborgs Stad.

**NOT 37 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT**

Inga väsentliga händelser har inträffat utöver den ordinarie verksamheten efter räkenskapsårets utgång. De finansiella rapporterna undertecknades den 10 februari 2021 och kommer att framläggas på ordinarie årsstämma den 11 mars 2021.

GÖTEBORG 10 FEBRUARI 2021

Joel Wickman  
Ordförande

Per Lind  
1:e vice ordförande

Helén Ohlsson  
2:a vice ordförande

Anna Johansson  
Ledamot

Jöran Fagerlund  
Ledamot

Holger Eriksson  
Ledamot

Jens Lindström  
Ledamot

Erik Windt-Wallenberg  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 10 februari 2021.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Åsa Önfelt  
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har lämnats den 10 februari 2021.

Stefan Dahlén  
Av kommunfullmäktige  
utsedd lekmannarevisor

Bengt Arne Bivall  
Av kommunfullmäktige  
utsedd lekmannarevisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Göteborgs Egnahems Aktiebolag, org.nr 556095-3829

## RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Göteborgs Egnahems Aktiebolag för år 2020. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 8–30 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Göteborgs Egnahems Aktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Göteborgs Egnahems Aktiebolag.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Göteborgs Egnahems Aktiebolag enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1–7 samt 35–38. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/](http://www.revisorsinspektionen.se/) revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Göteborgs Egnahems Aktiebolag för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och de verkställande direktörerna ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Göteborgs Egnahems Aktiebolag enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget.
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/](http://www.revisorsinspektionen.se/) revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 10 februari 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Åsa Önfelt  
Auktoriserad revisor

# GRANSKNING AV VERKSAMHETSÅRET 2020

Till årsstämman i Göteborgs Egnahems AB  
Till Göteborgs kommunfullmäktige för kännedom

Org.nr 556096-3829

Vi, lekmannarevisorer i Göteborgs Egnahems AB, har avslutat granskningen av bolaget avseende verksamhetsåret 2020. Våra iakttagelser och bedömningar samt den rekommendation vi lämnar framgår av granskningsredogörelsen som bifogas.

Vi vill betona vikten av att styrelsen vidtar lämpliga åtgärder med anledning av den rekommendation som lämnas och vi vill därför ha ett yttrande från styrelsen. Av yttrandet ska framgå vilka åtgärder som bolaget har gjort eller planerar att göra med anledning av rekommendationen. Yttrandet ska skickas till stadsrevisionen@stadsrevisionen.goteborg.se senast den 18 juni 2021.

Vårt uttalande till årsstämman lämnas i en granskningsrapport. Granskningsrapporten skickas vi till bolaget efter det att styrelsen har beslutat att fastställa årsredovisningen. Uttalandet i granskningsrapporten grundar sig på granskningsredogörelsen.

Göteborg den 19 januari 2021

Stefan Dahlén  
lekmannarevisor utsedd  
av kommunfullmäktige i  
Göteborgs kommun

Bengt Bivall  
lekmannarevisor utsedd  
av kommunfullmäktige i  
Göteborgs kommun

# FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighet	Adress	Värdeår	Lägenheter antal	Bostäder area	Lokaler area	Total area	Taxerings- värde kkr
<b>BACKA</b>							
Backa 210:3	210:3	Sankt Jörgens väg 2	1992		1 300	1 300	11 852
<b>Summa Backa</b>				-	-	<b>1 300 1 300</b>	<b>11 852</b>
<b>TYNNERED</b>							
Önnered	60:27	Kupeskärsög 54	1970	1	115	115	2 982
Önnered	61:29	Kupeskärsög 81	1970	1	84	84	2 345
Önnered	61:36	Kupeskärsög 101	1970	1	84	84	2 345
Önnered	62:65	Tanneskärsög 127	1970	1	84	84	2 409
Önnered	62:70	Tanneskärsög 137	1970	1	84	84	2 414
Önnered	62:73	Tanneskärsög 149	1970	1	84	84	2 409
Önnered	62:80	Tanneskärsög 157	1970	1	84	84	2 414
Önnered	63:14	Tanneskärsög 203	1970	1	116	116	3 177
Önnered	63:24	Tanneskärsög 229	1970	1	116	116	3 177
Önnered	63:29	Tanneskärsög 241	1970	1	116	116	3 124
<b>Summa Tynnered</b>				<b>10</b>	<b>967</b>	<b>- 967</b>	<b>26 796</b>
<b>RUBRIK?</b>							
Amhult	1:7						0
Amhult	1:8						0
Amhult	3:1						0
Angered	3:16						0
Backa	866:872						822
Backa	212:3						
Backa	210:4						
Bergsjön	60:1						0
Brännö	4:125	småhusenhet med värde < 1000 kronor					
Brännö	4:126	småhusenhet med värde < 1000 kronor					
Brännö	28:1	småhusenhet med värde < 1000 kronor					
Kvislungeby	2:252						840
Kärr	1:168						0
Kärra	2:6						666
Skogome	1:42						0
Skogome	1:3						
Sävenäs	166:1						
Sävenäs	176:1						
Älvsborg	755:495						2910
Älvsborg	755:503						
Älvsborg	755:504						
<b>Summa</b>							<b>5 238</b>

# STYRELSE, REVISORER OCH LEDNING

## ÄGARE

Göteborgs Egnahems AB är en del av Framtidenkoncernen som ägs av Göteborgs Stadshus AB som ingår i Göteborgs Stad.

STYRELSE		FÖDD ÅR	INVALID I STYRELSEN ÅR
Joel Wickman (m)	Ledamot, ordförande	1983	2019
Per Lind (l)	Ledamot, 1:e vice ordf	1949	2015
Helén Ohlsson (mp)	Ledamot 2:e vice ordf	1968	2019
Anna Johansson (s)	Ledamot	1971	2019
Jöran Fagerlund (v)	Ledamot	1972	2019
Holger Eriksson (d)	Ledamot	1954	2019
Jens Lindström (s)	Ledamot	1975	2020
Susanne Grandin Björnerud (m)	Suppleant	1944	2016
Carl Styvén (s)	Suppleant	1974	2020
Bettan Andersson (v)	Suppleant	1964	2019

## ARBETSTAGARREPRESENTANTER

Peter Szabo	Unionen
Annica Öhagen	Unionen

## FÖRETAGSLEDNING

		FÖDD ÅR	ANSTÄLLD ÅR
Erik Windt-Wallenberg	Verkställande direktör	1969	2020
Anette Johansson	Tf Utvecklingschef	1966	2020
	Upphandlingsansvarig		
Therése Hallberg	Försäljningschef	1975	2019
Marie Streifert	Ekonomichef	1966	2020
Maria Henriksson	Byggchef	1965	2015

## REVISORER

		FÖDD ÅR
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Huvudansvarig – Åsa Önfelt	
Stefan Dahlén (sd)	Lekmannarevisor	1967
Bengt Arne Bivall (v)	Lekmannarevisor	1946
Hans-Göran Gustafsson (sd)	Lekmannarevisorssuppleant	1950
Gun Cederborg (v)	Lekmannarevisorssuppleant	1948

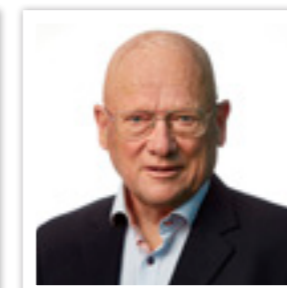
## PLAN FÖR STYRELSEARBETET

Februari	Årsbokslut, Årsredovisning, Prognos 1, Verksamhetsuppföljning, Styrelseutvärdering, Granskningsredogörelser från lekmannarevisorer och PwC, Tid och arbetsplan för budget- och uppföljningsarbetet, Revisionsberättelse, Årshjul styrelsearbete.
Mars	Årsstämma: ärenden enligt bolagsordning. Konstituerande möte: firmateckning, sammanträdestider innevarande år, arbetstagarrepresentanter och styrelsens arbetsordning.
Maj	Delårsbokslut 0331, Prognos 2, Försäkringsprogram, Säkerhetsrapport, Styrelsens yttrande till Stadsrevisionen.
Juni	Rapport stadsrevisionen, Uppföljning 1 internkontrollplan.
Augusti	Ev. extra styrelsemöte.
September	Delårsbokslut 0831, Prognos 3, Verksamhetsuppföljning 0831, Utkast budget och verksamhetsplan nästkommande år, Uppföljning 1 av arbetsmiljöplanen.
Oktober	Budget, Arbetsmiljöplan, Utvärdering VD/styrelse, Sponsring.
December	Uppföljning 2 intern kontrollplan innevarande år, Intern kontrollplan nästkommande år, Verksamhetsplan, Uppföljning 2 av arbetsmiljöarbete.

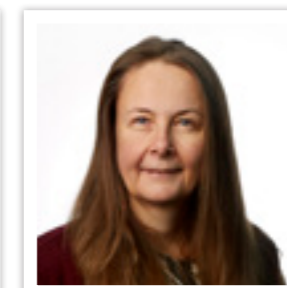
## STYRELSE OCH VD



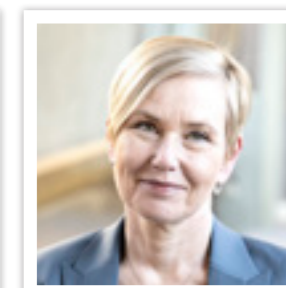
**JOEL WICKMAN**  
Ordförande



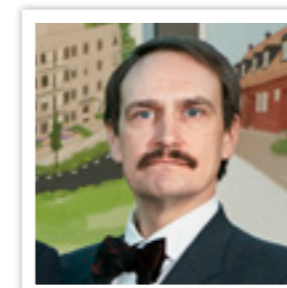
**PER LIND**  
Ledamot, 1:e vice ordf



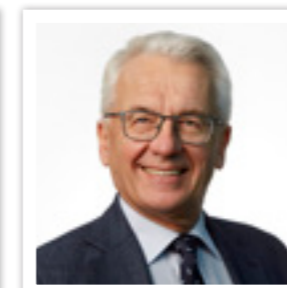
**HELÉN OHLSSON**  
Ledamot, 2:e vice ordf



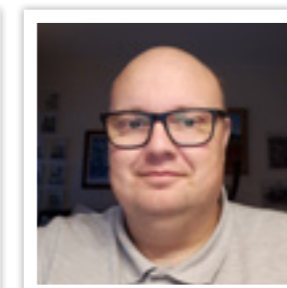
**ANNA JOHANSSON**  
Ledamot



**JÖRAN FAGERLUND**  
Ledamot



**HOLGER ERIKSSON**  
Ledamot

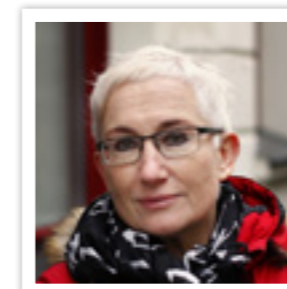


**JENS LINDSTRÖM**  
Ledamot

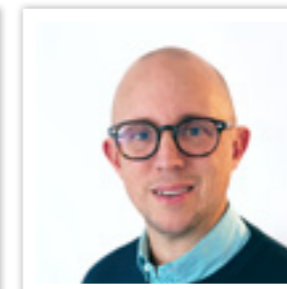


**ERIK WINDT-WALLENBERG**  
Verkställande direktör

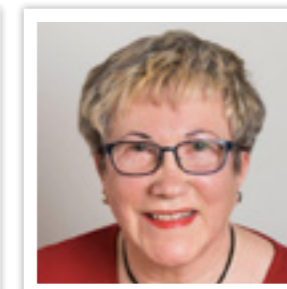
## SUPPLEANTER



**BETTAN ANDERSSON**  
Suppleant



**CARL STYVÉN**  
Suppleant



**SUSANNE BJÖRNERUD GRANDIN**  
Suppleant



## MED HJÄRTAT I GÖTEBORG SEDAN 1933

Sedan 1933 har Egnahemsbolaget arbetat för att förverkliga drömmen om ett eget hus eller bostadsrätt för fler göteborgare. Vi känner ett särskilt ansvar för var och vad vi bygger – och för vem. Därför erbjuder vi hållbara, prisvärda och trivsamma bostäder runt om i hela Göteborg, med fokus på de områden där det finns mest hyresrätter. På så sätt ger vi göteborgarna möjlighet att äga sitt boende i den stadsdel de trivs bäst. Samtidigt bygger vi ett hållbart samhälle.

Egnahemsbolaget ingår i Framtidenkoncernen som är en del av Göteborgs Stad.

BOX 4034, 422 04 HISINGS BACKA  
BESÖKSADRESS: SANKT JÖRGENS VÄG 2  
TEL: 031-707 70 00  
[www.egnahemsbolaget.se](http://www.egnahemsbolaget.se)

  
**EGNAHEMSBOLAGET**  
HJÄRTAT I GÖTEBORG SEDAN 1933

