2022

Årsredovisning

GÖTEBORGS EGNAHEMS AB

EGNAHEMSBOLAGET

För att hemma är bäst

Signature reference: [illegible]

Alla ska känna sig hemma i Göteborg

Signature reference: 4239802f-8e27-4b63-83ae-b762e9764846

Innehåll

Detta är Egnahemsbolaget
Välkommen till Egnahemsbolaget 4-5
VD har ordet 6
Berättelsen om Egnahemsbolaget 7
Levererade projekt 8

Förvaltningsberättelse **9**
Viktiga händelser 2022 10-11
Utsikter för 2023 12-14
Risk- och känslighetsanalys 16
Finansiering 17-18
Flerårsöversikt 19
Förändringar i eget kapital 20
Förslag till vinstdisposition 20

Finansiella rapporter
Resultaträkning 22
Balansräkning 23-24
Kassaflödesanalys 25
Noter 26-40

Övrigt
Underskrifter 41
Revisionsberättelse 42-43
Granskning av verksamhetsåret 44
Fastighetsförteckning 45
Styrelse, revisorer och ledning 46-47

Signature reference: [illegible]

Välkommen till Egnahemsbolaget

2022 går till historien som ett av de ovanligare åren i vår snart nittioåriga historia. Just som pandemin klingade av och alla trodde att nu skulle allt äntligen bli som vanligt igen, så bröt ett krig ut i Europa – och ändrade på allt, nästan i en handvändning. Det blev dyrare att bygga samtidigt som det blivit betydligt dyrare för kunderna att låna pengar.

Men, vi har tagit oss igenom både världskrig och konjunkturkrascher tidigare så vi ska klara även detta. Med vår vision framför oss och missionen i ryggmärgen så tar vi oss nu an 2023.

Signature reference: [illegible]

Vision

Alla ska känna sig hemma i Göteborg

Mission

Att förena Göteborg genom att bygga bostäder som fler har råd att köpa

Vårt manifest - sammanfattar vad vi gör och varför:

Sedan 1933 har Egnahemsbolagets uppgift varit att förverkliga drömmen om att äga sin egen bostad för fler göteborgare. Det gör vi genom att bygga bostäder som fler har råd att köpa och äga. På så sätt kan man säga att det är människors liv vi bygger, inte bara husen vi uppför.

I och med att vårt hjärta finns i Göteborg känns det extra fint att bygga här. Att blanda hustyper och ägandeformer har visat sig vara ett bra sätt att förena en stad. Därför har vi störst fokus på att bygga nya bostadsrätter och småhus i områden som har mest hyresrätter.

Vi vill göra det enklare att köpa sin egen bostad och guidar våra kunder under en av livets största investeringar, från dröm till verklighet.

Att människor ges möjlighet att äga sitt boende, i den stadsdel de trivs bäst, skapar stolthet och trivsel.

Alla ska känna sig hemma i Göteborg!

EGNAHEMSBOLAGET

För att hemma är bäst

Signature reference: [illegible]

Vd har ordet

Det har inte undgått någon att 2022 har varit ett omvälvande år. Efter ett efterlängtat slut på covidpandemin så kom nästa smäll, Ryssland invaderade Ukraina. Jag anade inte då att kriget skulle få de effekter det har haft på den ekonomiska situationen i Sverige. Vid årets slut var inflationen uppe och snuddade vid 10 procent med stigande räntor som följd. Dagligen nåddes vi av nyheter om familjer som inte hade råd att köpa julklappar eller julmat, energipriset som slog nya rekord och risken för brist på el var överhängande.

Bostadsmarknaden har påverkats kraftigt negativt. Andelen startade bostadsprojekt minskade med 25 procent. Prognosen för startade bostadsprojekt 2023 ser värre ut. Priserna på successionsmarknaden har på ett år sjunkit med över 10 procent. Påverkan på priserna av nyproducerade bostäder har påverkats och en tydlig trend mot slutet av 2022 var att andelen prissänkningar på nya bostäder ökade kraftigt. Parallellt med sjunkande priser har kostnaderna för att bygga bostäder ökat. Det började bli svårt att få ihop kalkylerna, om det ens var möjligt. Slutet på 2022 är dystert.

Nästa år blir en utmaning för alla inom byggbranschen om vi ska tro de analyser som fyller media. Stigande inflation och räntor, ökande byggkostnader och en vikande marknad. Hur länge kommer det att hålla i sig? De flesta verka vara överens om att inflationen kommer att fortsätta stiga till kvartal 1 för att därefter minska till cirka tre procent under hösten 2023. Med en viss eftersläpning från Riksbanken kommer räntorna att sänkas.

Trots det dystra läget kan det faktiskt innebära möjligheter för oss. Prognoser på antal startade bostäder nästa år har skrivits ned i omgångar. Med startade projekt menas de som fått startbesked. Ett rimligt antagande är att ett flertal av de projekt som fått startbesked väntar med att sätta spaden i backen just på grund av stigande räntor och ökade kostnader. Det kommer att drabba både fastighetsutvecklare och entreprenörer med tanke på att många projekt kommer att stanna av. Här finns möjligheter för Egnahemsbolaget att både förvärva byggrätter och att handla upp entreprenörer till konkurrenskraftiga priser.

Egnahemsbolaget har en relativt låg volym av bostäder som färdigställs under 2023-2024 och en stor volym av bostäder som planeras för färdigställande från 2025-2027. En period, som mycket pekar på, blir en återhämtning av marknaden. Våra kostnader för nyproduktion inklusive kostnaden för att köpa mark är idag lägre än genomsnittet i Göteborg (jämförelse utifrån statistik från SCB). Med en ökad konkurrens bland entreprenörer finns möjligheter att kostnaden minskar ytterligare.

Göteborg är en stad som växer och behovet av bostäder är fortsatt stort. Sedan 1933 har vi byggt bostäder för att de med sämre ekonomiska förutsättningar ska kunna köpa en bostad. Det kommer vi fortsätta göra. Egnahemsbolagets mission, att bygga bostäder som fler har råd att köpa, känns mer relevant nu än någonsin förut.

Erik Windt-Wallenberg
vd Göteborgs Egnahems AB

Signature reference: 4209002f-5607-4b06-b8ae-b762a97648d6

Berättelsen om Egnahemsbolaget

Under 2021 byggde vi vår tiotusende bostad. För att uppmärksamma och fira detta lanserade vi boken ”10 000 egna hem – berättelsen om Egnahemsbolaget” i april. I den berättar vi historien om såväl egnahemsrörelsen som bolaget.

Boklanseringen skedde på ett fullsatt frukostseminarium på Västsvenska Handelskammaren. Efter en presentation av författaren Magnus Brink följde ett idépolitiskt samtal på tre teman i förhållande till småhus. Det var ekonomi – hur bygga för fler – frågan som är egnahemsrörelsens DNA, det var klimat- och miljöfrågorna - hur bygger vi småhus utan att öka stadens klimatavtryck, och till sist stadsutveckling/segregation – hur får vi mer småhus i förorter som domineras av hyresrätter. I panelen fanns förutom vår vd Erik Windt-Wallenberg också stadsarkitekt Björn Siesjö, Fastighetsägarnas näringspolitiska talesperson Christina Heikel samt byggnadsnämndens ordförande Hampus Magnusson.

Boken har blivit mycket uppskattad och finns att låna på bibliotek och att köpa i bokhandel.

Signature reference: [illegible]

Levererade projekt under 2022

Radhus

Sisjödal
10 radhus

I Sisjöns nybyggda område Sisjödal slutfördes under året 10 radhus om vardera 190 kvadratmeter i tre plan. Detta var sista etappen av tre för radhusen. Tidigare har vi i samma område även byggt ett flerfamiljshus med bostadsrätter.

Lägenheter

Bostadsrättsföreningen Fjällbo Park
90 bostadsrätter

I Fjällbo, en del av Utby, har vi under året byggt Bostadsrättsföreningen Fjällbo Park med 90 bostadsrätter i 1-4 rum och kök. Husen i Fjällbo Park passar väl in i det mysiga området med sina vackra träfasader och spröjsade fönster.

Lägenheter

Bostadsrättsföreningen Selma Park
111 bostadsrätter

Selma Stad är en av de stadsdelar som genomgått den största transformationen i Göteborg senaste åren. En pusselbit är Bostadsrättsföreningen Selma Park, med 111 bostadsrätter i 1-5 rum och kök. I tiovåningshuset finns lägenheter på 1–2 rum och kök. I femvåningshuset intill finns lägenheter i storlekar om 1–5 rum och kök.

Signature reference: [illegible]

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Göteborgs Egnahems Aktiebolag, 556095-3829, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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.

Information om verksamheten
Egnahemsbolagets verksamhet består i att bygga nya bostadsrätter och småhus i områden som har en ensidig upplåteleseform framförallt i de områden som har mest hyresrätter.

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.

Hållbarhetsupplysningar
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 2022 som omfattar samtliga dotterbolag i koncernen. Rapporten går att ladda ner och läsa online på framtiden.se.

Signature reference: [illegible]

Viktiga händelser 2022

- Vi har under året färdigställt 211 bostäder i tre projekt, varav 10 är radhus med eget ägande, övriga lägenheter i flerfamiljshus i form av bostadsrätter.
- Inga detaljplaner har vunnit laga kraft eller blivit antagna.
- Inga bygglov har beviljats.

Februari
- 10 radhus färdigställdes i Sisjön.

April
- Frukostseminarium för branschen med boklansering av boken 10 000 egna hem, på Västsvenska Handelskammaren.

Maj
- Byggstartsbeslut Bostadsrättsföreningen Farmors Gård.

Augusti
- Internt processteam startar. Teamet bistår med att förvalta och utveckla bolagets processer i syfte att effektivisera bolagets verksamhet för att öka kundnyttan.

September
- Beslut om markförvärv i Tuve, vid Västra Tuvevägen.

Oktober
- Varumärkeskampanj

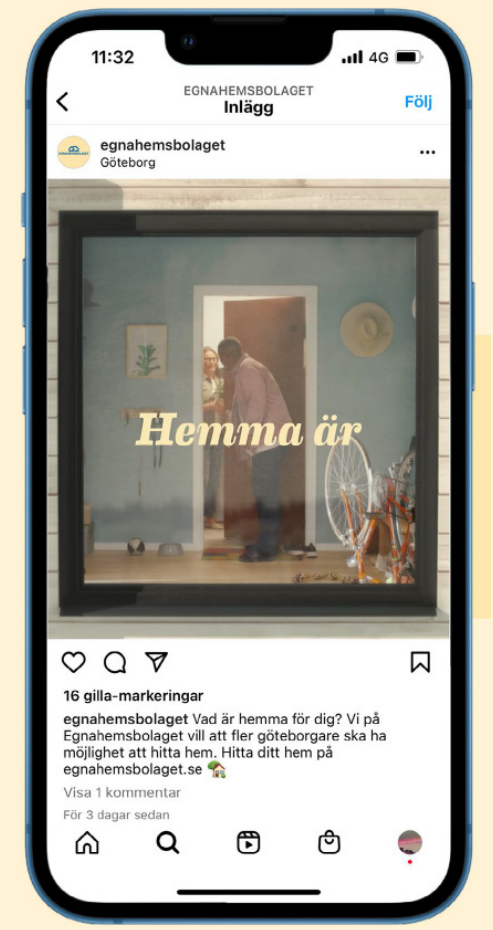
November
- Reviderat byggstartsbeslut Skra Bro (Brf Björlanda Ängar, Brf Kvisljungeby Ängar).
- Beslut om markförvärv samt byggstartsbeslut för Siriusgatan.
- Deltog på Chalmers VARM-mässa, rekrytering.
- Deltog på Bonytt-mässan, kundevent.
- Frukostseminarium för branschen på temat småhus, på Västsvenska Handelskammaren.

December
- 90 bostäder färdigställdes i Bostadsrättsföreningen Fjällbo Park, Utby.
- 111 bostäder färdigställdes i Bostadsrättsföreningen Selma Park.
- Beslut om förvärv av byggrätt i Gårdsten.

Signature reference: [illegible]

Varumärkeskampanj

Under oktober månad genomförde vi en varumärkeskampanj med syfte att öka vår kännedom bland göteborgarna. Vi marknadsförde Egnahemsbolaget digitalt på olika plattformar med bland annat banners samt även analogt runt om i staden på utomhustavlor, i trafikreklam, och hade även en helt egen spårvagn klädd i vår logotyp med budskapet ”för att hemma är bäst” rullandes under flera veckor. Efter genomförd kampanj har vi nått ut med vårt budskap till 32 procent av göteborgarna. En stark start för vår påbörjade kännedomsresa!



Signature reference: [illegible]

Utsikter för 2023

I skrivande stund ser 2023 ur många perspektiv oroligt ut. Samtidigt kan möjligheter skönjas. Största orosmolnet är inflationen med höjda räntorna som följd eftersom det påverkar kundernas betalningsförmåga. Till det kommer en förutspådd ökad arbetslöshet. Inflationen och därmed med viss eftersläpning räntorna spås därför plana ut under andra hälften av 2023 för att därefter sjunka.

Stigande räntor i kombination med skenande energipriser driver också upp kostnaderna för entreprenörer. För att hantera de risker som följer planerar vi verksamheten med hjälp av prognoser och scenarier. Målet är att balansera finansiella risker med de långsiktiga behoven för våra kunder, vår verksamhet och Göteborg som stad.

För 2023 och 2024 har vi bara 60 respektive 52 bostäder planerade för leverans. Med tanke på att många bedömare ser att bostadspriser väntas fortsätta falla till sommaren 2023 och sedan långsamt plana ut och vända uppåt så är det positivt ur risksynpunkt att ha så pass lite i portföljen för kommande året. Under 2025 ser vi i dagsläget åter en nivå av närmare 300 bostäder, så volymdippen är tillfällig. Vi vet dock att dessa prognoser ändras löpande, inte minst på grund av Stadens budget för 2023. Där finns bland annat ett volymmål på 2 300 bostäder per år från 2025 för Framtidenkoncernen, varav 600 ska vara bostadsrätter och eget ägande. Det statueras också att det ska byggas minst 500 småhus per år. Om detta ska bli verklighet behöver redan under 2023 mer mark börja tilldelas och avsättas för dessa bostadsformer.

Marknaden framåt
Samtidigt så ska marknaden också kunna svälja planerade volymer. Det innebär för vår del att kunderna ska kunna få lån och ha råd att betala av dessa.

Bostadspriser bedöms sjunka med 20 procent från toppen i februari 2022 fram till sommaren 2023. Därefter tror experterna att priserna stabiliseras för att vända svagt uppåt under 2024. För att detta ska ske behöver inflationen vända neråt rejält. I dagsläget är kristallkulorna ovanligt suddiga. Inte minst är läget i Ukraina med en orolig energimarknad som följd svårbedömt.

Samtidigt är bostadsbristen stor och Göteborg växer. Vi ser att våra kollegor i branschen i mångt och mycket nu pausar sin planerade nyproduktion. Det innebär att en viss efterfrågan ändå bedöms finnas kommande året. Med tanke på att vi levererar en prispressad produkt jämfört med många andra finns det hopp om fortsatt försäljning.

Signature reference: 4209002f-5607-4b08-8aae-b762a97648d6

Full fart på hållbarhetsarbetet

Vi har tidigare haft som policy att följa Göteborgs Stads riktlinjer för miljöanpassat byggande. Nu har både Staden och koncernen växlat upp ambitionsnivåerna. Vi har med vägledning av koncernen påbörjat ett systematiskt miljöarbete och vi har nu en KMA-samordnare på plats för att ta fram ett miljöledningssystem. Systemet hjälper oss att kartlägga, planera, genomföra, följa upp och förbättra miljö- och klimatarbetet. Allt för att uppnå de av Staden satta klimatmål; att från referensår 2020 minska klimatavtrycket i nybyggnadsprojekt med 50 procent fram till 2025 och med 90 procent fram till 2030.

I våra nybyggnadsprojekt ska vi fokusera på att bygga klimatneutralt och energieffektivt. Vi ska främja en biologisk mångfald och ekosystemtjänster, öka cirkulärt byggande och användning av giftfria produkter.

Beslutade aktiviteter för ökad hållbarhet

Under året har Egnahemsbolaget tagit beslut om att följande åtgärder ska arbetas in i de projekt som färdigställs från och med 2023:

- Vi ska alltid erbjuda en bilpool i våra projekt där bostadsrättsföreningen tecknat avtal för de första två åren.
- Vi ska installera maximalt med solceller i våra projekt.
- För småhus med parkering på förgårdsmark ska vi installera en laddplats per bostad.
- För flerbostadshus med markparkering eller parkeringsanläggning ska vi installera laddplats på 50 procent av platserna.
- Vi ska i alla projekt värdera kostnaden för att uppföra parkeringsplatser mot att införa och ta kostnader för andra mobilitetsåtgärder, exempelvis ett fritt västtrafikkort per bostad i två år, cykelpool, lastcykelpool, cykelverkstad med mera.

Vi bedömer att hållbarhetsarbetet, utöver att bidra till ett minskat klimatavtryck, också kommer göra våra bostäder mer attraktiva på marknaden.

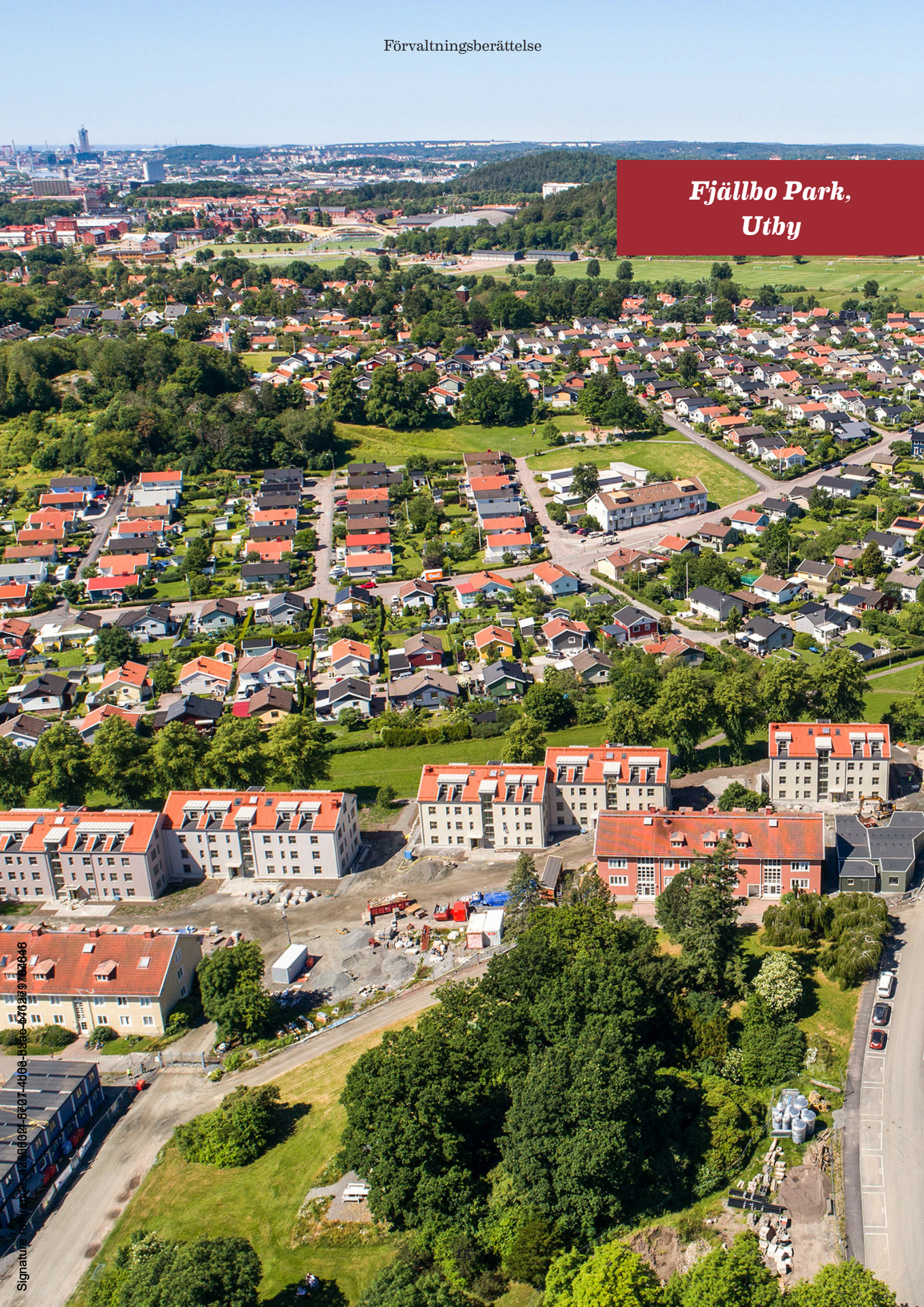
Signature reference: [illegible]

Attraktiv arbetsgivare

Även om vi är relativt okända i yngre målgrupper, vilket vi märker när vi rekryterar, så är det många som blir lockade av att arbeta hos oss på grund av vårt arbete för att bygga en mindre segregerad och en tryggare stad, det vill säga den sociala hållbarheten. Att vi nu också satsar på det ekologiska hållbarhetsperspektivet är positivt, för att inte säga avgörande, ur ett arbetsgivarperspektiv.

Samtidigt så är det i det dagliga arbetet som det avgörs om man är en attraktiv arbetsgivare. Jobbet ska vara roligt och meningsfullt. Och för att vardagen ska fungera när alla har mycket att göra behöver det vara lätt att göra rätt. Under 2022 började vi implementera det processorienterade arbetssätt som vi arbetat fram under 2021, med målet att underlätta och effektivisera det interna arbetet, utifrån målet att skapa största möjliga kundnytta. Under 2023 ska dessa interna processer komma på plats. Arbetet drivs av en intern arbetsgrupp där processledaren har en fast roll och övriga medlemmar väljs in på årlig basis för att sprida engagemang och kunskap i organisationen.

Signature reference: 4239002f-5e07-4b63-8aae-b762e9764646



Fjällbo Park, Utby

Signature reference: d2890024-8e27-4b6e-8aae-b762e9784848

Risk- och känslighetsanalys

Marknadens utveckling, motiverade medarbetare och en kostnadseffektiv produktion är alla viktiga parametrar med en avgörande inverkan på Egnahemsbolagets utveckling. Det är resultatet av Egnahemsbolagets uppdaterade riskanalys.

Marknadsrisken

Den överskuggande risken för kommande år är utvecklingen av bostadsmarknaden. Under 2023 så räknar vi med en relativt stillastående marknad, vilket ökar risken för att vi får fler osålda bostäder i vår ägo. Däremot ser vi i dagsläget att försäljningen vänder uppåt 2024, i takt med att räntehöjningarna avtar och räntan eventuellt istället sänks.

Motiverade medarbetare

Motiverade, kompetenta och engagerade medarbetarna är bolagets viktigaste tillgång. Samverkan mellan avdelningarna är av största vikt då vi arbetar med tvärfunktionella projektgrupper. För att säkerställa att det fungerar optimalt fortsätter vi implementera ett processorienterat arbetssätt under 2023.

Kostnadseffektiv produktion

Vi fortsätter arbetet för att nå vår mission: att göra det möjligt för fler att kunna köpa sin egen bostad, med fokus på stadens miljonprogramsområden. Detta är vårt existensberättigande och det är avgörande att vi fortsätter göra allt vi kan för att pressa priset på produktion, utan att tumma på kvaliteten på så väl själva produkten som hållbarhetsaspekten och stadsbyggnadsperspektivet.

Riskarbete - hot och möjligheter

Vi har länge 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. Bolaget arbetar kontinuerligt med att säkerställa att riskanalysen och internkontrollplanen hålls uppdaterade. Arbetet rapporteras löpande till styrelsen.

Selma Gård, Hisings Backa

Signature reference: 4[illegible]

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 internbank inom ramen för Göteborgs Stads riktlinje för finansverksamheten. Bolagets refinansieringsbehov under kommande 12 månader garanteras av Göteborgs Stad.

Finansnettots utveckling
Den svenska ekonomin var god under första delen av året och trots hög inflation och stigande räntor fortsatte ekonomin att växa och under tredje kvartalet uppgick BNP till 2,5 procent i årstakt främst beroende på ökade investeringar medan privatkonsumtionen minskade. Inflationstakten steg kraftigt under året från 4,1 procent till 10,2 procent i december, främst beroende på högre el- och drivmedelspriser. Riksbanken höjde styrräntan vid fyra tillfällen som vid slutet av året uppgick till 2,5 procent.

Femårsräntan steg under året till följd av den stigande inflationen och ökade från cirka 0,1 procent till cirka 3,3 procent mot slutet av året. Även tremånadsräntan steg från cirka 0,1 procent till cirka 2,7 procent mot slutet av året. Beroende på högre lånevolym samt högre ränteläge har koncernens upplåningskostnader ökat under året.

Göteborgs Egnahems Aktiebolags finansnetto uppgick år 2022 till -5 701 tkr (-10 460 tkr). I finansnettot ingår kostnads- och intäktsräntor.

Jämfört med föregående år förbättrades finansnettot med 4 759 tkr, detta beror främst på lägre lånevolymer.

Finansiell ställning
Bolagets egna kapital uppgick vid årsskiftet till 193 311 tkr (183 408 tkr) och soliditeten uppgick till 30 procent (19 procent).

De räntebärande skulderna uppgick vid årets utgång till 350 000 tkr (573 333 tkr). Bolaget har tillgång till såväl en intern rörelsekredit som en intern lånelimit i Förvaltnings AB Framtidens kontostrukturer inom Göteborgs Stads koncernkonto.

Samtliga lån är upptagna utan säkerhet från moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden.

Signature reference: 4209002f-5607-4b08-8aae-b762a97648d6

Selma Park, Hisings Backa

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetersfaktorer

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 reglerna för ränteavdragsbegränsning som infördes 2019. Vid stigande räntor kan det innebära, förutom ökade räntekostnader, att fullt ränteavdrag inte kan medges. Med det stigande ränteläget har risken ökat.

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 med plus respektive minus en procentenhet på hela avkastningskurvan.

Finansnettots räntekänslighet 2023 – 2025, tkr

Ränteantagande	2022	2023	2024	2025
Räntenivå 2022-12-31	-5 701	-5 954	-5 575	-5 422
Räntenivå +1 procentenhet		-7 080	-6 853	-6 511
Räntenivå - 1 procentenhet		-4 768	-4 566	-4 302

Signature reference: [illegible]

Flerårsöversikt (tkr)

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	730 910	1 233 330	472 386	38 238	112 756
Resultat efter finansiella poster	8 955	163 664	-27 355	-30 998	-27 880
Medelantal anställda	38	41	35	35	30
Fastigheter	47 203	43 178	43 652	16 416	18 541
Balansomslutning	640 459	946 612	1 225 265	848 776	445 520
Antal resultatavräknade bostäder	245	405	184	18	34
Avkastning på eget kap. (%)	5	90	neg	neg	neg
Avkastning på totalt kap. (%)	2	18	neg	neg	neg
Soliditet (%)	30	19	8	12	28
Justerad soliditet (%)	43	18	13	16	33

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Signature reference: 42390024-5e27-4b66-8aae-4762e9764846

Förändringar i eget kapital (tkr)

	Aktie-kapital	Reserv-fond	Fond för utv. utgifter	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	16 000	3 200	100	145 326	18 782	**183 408**
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				18 782	-18 782	**0**
Överföring från bundna till fria reserver			-92	92		**0**
Årets resultat					9 903	**9 903**
Belopp vid årets utgång	16 000	3 200	8	164 200	9 903	**193 311**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	164 199 556
årets vinst	9 903 201
Summa	**174 102 757**

Disponeras så att:	
till aktieägare utdelas	2 779 000
i ny räkning överföres	171 323 757
Summa	**174 102 757**

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 paragrafen 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 konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Signature reference: [illegible]

Finansiella rapporter

Signature reference: 4269002f-5e27-4b6e-8aae-b762e9764846

Resultaträkning (tkr)

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Intäkter för bostadsproduktion	2	729 095	1 231 664
Hyres- & förvaltningsintäkter	3	1 815	1 666
Nettoomsättning	4	**730 910**	**1 233 330**
Produktionskostnader	2, 5	-646 977	-989 755
Drifts- & förvaltningskostnader	6, 7	-1 564	-2 338
Kostnad för sålda varor		**-648 541**	**-992 093**
Bruttoresultat		**82 369**	**241 237**
Försäljnings- och administrationskostnader	5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13	-67 937	-67 166
Övriga rörelseintäkter	14	224	53
Rörelseresultat		**14 656**	**174 124**
Resultat från finansiella poster			
Finansnetto	5, 15	-5 703	-10 460
Övriga ränteintäkter & liknande resultatposter		2	0
		-5 701	**-10 460**
Resultat efter finansiella poster		**8 955**	**163 664**
Bokslutsdispositioner	16	3 500	-140 000
Resultat före skatt		**12 455**	**23 664**
Skatt på årets resultat	17	-2 552	-4 882
ÅRETS RESULTAT		**9 903**	**18 782**

Signature reference: [illegible]

Balansräkning (tkr)

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	18	8	100
		8	**100**
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	19	1 868	1 944
Byggnader och mark	20	45 335	41 234
Inventarier	21	953	1 368
		48 156	**44 546**
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran	22	1 146	1 121
		1 146	**1 121**
Summa anläggningstillgångar		**49 310**	**45 767**
Omsättningstillgångar			
Varulager m m	23		
Färdigställda bostäder		259 617	255 531
Pågående arbeten		161 499	622 500
		421 116	**878 031**
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		128	197
Fordringar hos koncernföretag		113 655	14 278
Övriga fordringar	24	54 679	5 149
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	1 571	3 190
		170 033	**22 814**
Summa omsättningstillgångar		**591 149**	**900 845**
SUMMA TILLGÅNGAR		**640 459**	**946 612**

Signature reference: [illegible]

Balansräkning (tkr)

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital	26, 27		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		16 000	16 000
Reservfond		3 200	3 200
Fond för utvecklingsutgifter		8	100
		19 208	**19 300**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		164 200	145 326
Årets resultat		9 903	18 782
		174 103	**164 108**
Summa eget kapital		**193 311**	**183 408**
Avsättningar	28		
Avsatt för pensioner, PRI		37 063	30 379
Övriga avsättningar		3 767	41 445
Summa avsättningar		**40 830**	**71 824**
Långfristiga skulder	29, 30		
Skulder till koncernföretag		350 000	500 000
Summa långfristiga skulder		**350 000**	**500 000**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		18 183	55 216
Skulder till koncernföretag		2 989	104 027
Aktuella skatteskulder		5 148	5 311
Övriga skulder	31	21 882	16 943
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	8 116	9 883
Summa kortfristiga skulder		**56 318**	**191 380**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**640 459**	**946 612**

Signature reference: [illegible]

Kassaflödesanalys (tkr)

TILLGÅNGAR	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		14 657	174 124
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	33	-30 010	-3 649
Erhållen ränta		2	0
Erlagd ränta		-5 783	-10 936
Betald skatt		1 008	-6 674
		-20 126	**152 865**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager och pågående arbete		456 915	51 525
Förändring av kundfordringar och kortfristiga fordringar		-37 106	194 455
Förändring av leverantörsskulder och kortfristiga skulder		-33 324	-61 074
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**366 359**	**337 771**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-4 500	-603
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-4 500**	**-603**
Finansieringsverksamheten			
Förändring av koncernkonto		-183 019	51 276
Upptagna lån		0	100 000
Amortering av lån		-150 000	-500 000
Lämnad utdelning		0	-42 444
Erhållna koncernbidrag		0	54 000
Lämnade koncernbidrag		-140 000	0
Erhållna aktieägartillskott		111 160	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-361 859**	**-337 168**
Årets kassaflöde		**0**	**0**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT		**0**	**0**

Signature reference: [illegible]

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.

Intäktsredovisning

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.

Hyresintäkter 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, utrangeras 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.

Signature reference: 4209002f-5607-4b06-8aae-47623976846

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 överförts 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 anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna.

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 kontraktskrivna 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, vilket 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.

Varulagret värderas till det lägsta värdet av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

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.

Signature reference: 4209002f-5607-4b06-8aae-b762a97648d6

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 nettoredovisas 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 förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår. Avsättningarna bedöms på balansdagen som antingen 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. 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 förpliktelser 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.

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,

Signature reference: 4209002f-5607-4b08-8aae-b762a97674846

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. När risken inte längre bedöms kvarstå återförs eventuell avsättning till årets resultat.

Not 2.
Intäkter och kostnader för bostadsproduktion

Av årets intäkter för bostadsproduktion om 729 095 tkr (1 231 664 tkr) samt kostnader om -646 977 tkr (-989 755 tkr) avser 245 (405) resultatavräknade bostäder.

Not 3.
Hyres- och förvaltningsintäkter

Bolagets kontraktsportfölj 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.

	2022	2021
Hyresintäkter		
Bostäder	926	900
Övriga hyresintäkter	48	47
	974	**947**
Förvaltningsintäkter		
Konsultintäkter	489	**368**
Övriga förvaltningintäkter	352	**351**
	841	**720**
Summa hyres- och förvaltningsintäkter	**1 815**	**1 666**

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.

Vid köp och försäljning mellan koncernföretag sker det till bokfört värde. Under året har bolaget köpt mark i Tuve av Göteborg Energi.

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

	2022	2021
Andel av totala intäkter		
Bolag inom Framtidenkoncernen	2	4
Göteborgs Stads nämnder och bolag, exkl Framtidenkoncernen	0	0
	2	**4**
Andel av total kostnad i rörelseverksamhet exkl fastighetsskatt, av- och nedskrivningar		
Bolag inom Framtidenkoncernen	2	2
Göteborgs Stads nämnder och bolag, exkl Framtidenkoncernen	5	3
	7	**5**
Andel av intäkter i finansnetto		
Bolag inom Framtidenkoncernen	0	100
Externt	100	0
	100	**100**
Andel av kostnader i finansnetto		
Bolag inom Framtidenkoncernen	100	100
	100	**100**

Signature reference: [illegible]

Not 6.
Drifts- och förvaltningskostnader

	2022	2021
Uppvärmning, energi och V/A	191	225
Tomträttsavgäld	113	141
Samfällighetsavgift	221	238
Avskrivningar i förvaltningen	475	475
Övriga driftskostnader	564	1 260
	1 564	**2 339**

Not 7.
Avskrivningar och utrangeringar

	2022	2021
Planenliga avskrivningar & utrangeringar inom administration och försäljning		
Immateriella anläggningstillgångar	92	108
Avskrivning inventarier	415	382
Utrangering inventarier	0	112
	507	**603**
Planenliga avskrivningar i fastighetsförvaltningen		
Byggnader	475	475
Inventarier	0	0
	475	**475**
Summa avskrivningar och utrangeringar	**982**	**1 078**

Not 8.
Avskrivningar och utrangeringar

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 579 tkr (723 tkr).

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2022	2021
Inom ett år	401	525
Senare än ett år men inom fem år	292	3 781
Senare än fem år	0	0
	693	**4 306**

Uppgifterna i denna not inkluderar även finansiella leasingavtal, vilka redovisas som operationella. Dessa avtal består av bilar och kontorsmaskiner som normalt leasas 1-4 år.

Not 9.
Arvode till revisorer

	2022	2021
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB		
Revisionsuppdrag	202	223
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	0
Skatterådgivning	0	0
	202	**223**
Lekmannarevisorer		
Lekmannarevision	164	177
	164	**177**

Utöver arvode till valt revisionsbolag har arvode utgått för lekmannarevision inklusive sakkunnigt biträde.

Signature reference: 4209002f-5607-4b06-b8ae-b7b2a97b7846

Not 10. Försäljnings- och administrationskostnader

	2022	2021
Försäljnings- & administrationskostnader	61 081	66 666
Aktiverat arbete för egen räkning	-5 607	-7 924
Centrala kostnader	12 463	8 424
	67 937	**67 166**

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

Not 11. Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	26	29
Män	12	12
	38	**41**
Löner och andra ersättningar		
Styrelse, verkställande direktör och styrelsesuppleanter	1 428	1 357
Övriga anställda	22 095	24 205
	23 523	**25 562**
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse, verkställande direktör och styrelsesuppleanter	521	400
Pensionskostnader för övriga anställda	8 372	4 195
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	7 293	7 928
	16 186	**12 523**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**39 709**	**38 085**

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

	2022	2021
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	29 %	29 %
Andel män i styrelsen	71 %	71 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	60 %	75 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	40 %	25 %

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 avtal träffats med uppsägningstider enligt gällande kollektivavtal, individuella överenskommelser kan förekomma. VD har uppsägningstid om 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.

Signature reference: 4209002f-5607-4b08-8aae-47623976846

Fortsättning Not 13.

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.

2022	**Grundlön/ styrelsearvode**	**Övriga förmåner**	**Pensions-kostnad**	**Totalt**
Styrelseordförande	88	0	0	88
Övriga styrelseledamöter	174	0	0	174
Styrelsesuppleanter	41	0	0	41
Verkställande direktör	1 125	7	521	1 653
Övriga ledande befattningshavare	4 381	27	1 259	5 667
	5 809	**34**	**1 780**	**7 623**
2021				
Styrelseordförande	114	0	0	114
Övriga styrelseledamöter	87	0	0	87
Styrelsesuppleanter	33	0	0	33
Verkställande direktör	1 123	9	400	1 532
Övriga ledande befattningshavare	4 146	39	722	4 907
	5 503	**48**	**1 122**	**6 673**

Övriga förmåner avser kost- och reserelaterade förmåner.

Not 14.
Övriga rörelseintäkter

	2022	**2021**
Övriga verksamhetsintäkter	224	53
	224	**53**

Signature reference: [illegible]

Not 15.
Finansnetto

	2022	2021
Finansiella poster hänförbara till bolagets skulder		
Räntor koncernföretag	-5 673	-10 456
Övriga räntekostnader	-30	-4
	-5 703	**-10 460**
Finansiella poster hänförbara till bolagets finansiella anläggningstillgångar		
Realisationsresultat	0	0
Övriga ränteintäkter	2	0
	2	**0**
Finansnetto	**-5 701**	**-10 460**

Not 16.
Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Mottagna koncernbidrag	3 500	0
Lämnade koncernbidrag	0	-140 000
	3 500	**-140 000**

Lämnade och erhållna koncernbidrag är till Förvaltnings AB Framtiden.

Not 17.
Skatt på årets resultat

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-2 577	-4 907
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	25	25
Totalt redovisad skatt	**-2 552**	**-4 882**

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 1 146 tkr (1 121 tkr).

Signature reference: 4239002f-5e27-4b0e-8aae-b762e9767646

Forts. Not 17.

Avstämning av effektiv skatt		**2022**		**2021**
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt	0	12 455	0	23 664
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-2 566	20,60	-4 875
Ej avdragsgilla kostnader	0	14	0	-7
Justering avseende skatter föregående år	0	0	0	0
Skattemässigt resultat försäljning fastighet	0	0	0	0
Skattemässiga avskrivningar fastighet	0	0	0	0
Redovisad effektiv skatt	**20,49**	**-5 552**	**20,63**	**-4 882**

Not 18.
Övriga immateriella anläggningstillgångar

	2022-12-31	**2021-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	634	634
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**634**	**634**
Ingående avskrivningar	-534	-426
Årets avskrivningar	-92	-108
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-626**	**-534**
Utgående redovisat värde	**8**	**100**

Övriga immateriella anläggningstillgångar avser IT-projekt.

Signature reference: [illegible]

Not 19.
Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 326	3 326
Inköp	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3 326**	**3 326**
Ingående avskrivningar	-1 382	-1 306
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-76	-76
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 458**	**-1 382**
Utgående redovisat värde	**1 868**	**1 944**
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	1 868	1 944
Verkligt värde	41 200	41 200
Bokfört värde byggnader	1 782	1 858
Bokfört värde mark och markanläggning	86	86
	1 868	**1 944**

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.

Signature reference: [illegible]

Not 20.
Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	46 689	46 689
Inköp	4 500	0
Omklassificeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**51 189**	**46 689**
Ingående avskrivningar	-5 456	-5 057
Årets avskrivningar	-399	-399
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-5 855**	**-5 456**
Utgående redovisat värde	**45 334**	**41 233**
Bokfört värde byggnader	7 734	8 133
Bokfört värde mark	37 600	33 100
	45 334	**41 233**

Not 21.
Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 442	2 951
Inköp	0	603
Utrangeringar	0	-112
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3 441**	**3 442**
Ingående avskrivningar	-2 073	-1 691
Årets avskrivningar	-416	-382
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 488**	**-2 073**
Utgående redovisat värde	**953**	**1 369**

Signature reference: [illegible]

Not 22.
Uppskjuten skattefordran

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

2022-12-31	**Uppskjuten skattefordran**	**Uppskjuten skatteskuld**	**Netto**
Förvaltningsfastigheter	146	0	146
Mark som ingår i posten pågående projekt	999	0	999
	1 146	**0**	**1 146**

2021-12-31	**Uppskjuten skattefordran**	**Uppskjuten skatteskuld**	**Netto**
Förvaltningsfastigheter	122	0	122
Mark som ingår i posten pågående projekt	999	0	999
	1 121	**0**	**1 121**

Förändring av uppskjuten skatt	**Belopp vid årets ingång**	**Belopp vid årets utgång**
Förvaltningsfastigheter	122	146
Mark som ingår i posten pågående projekt	999	999
	1 121	**1 145**

Not 23.
Pågående arbeten och varulager

Pågående arbeten	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Aktiverade nedlagda utgifter	161 499	633 248
Fakturerade delbelopp	0	-13 520
	161 499	**619 728**

Varulager	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Färdigställda bostäder	238 893	240 239
Ägda bostäder	20 724	18 064
	259 617	**258 303**

Ägda bostäder avser bostäder som Egnahemsbolaget tagit över ägandet av andelen i bostadsrättsföreningen fram tills dessa säljs.

Ingående värde består av 8 bostäder. Under året har varulagret ökat med 3 bostäder netto vilket ger ett utgående värde om 11 bostäder. Under året har ny värdering gjorts för de bostäder som ligger i varulager vilket resulterat i en nedskrivning om 3 mnkr.

Signature reference: [illegible]

Not 24.
Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Reversfordran bostadsrätter	53 605	800
Momsfordran	0	0
Övriga poster	1 074	4 349
	54 679	**5 149**

Not 25.
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda PRI-kostnader	0	0
Förutbetalda abonnemangs- och IT-kostnader	1 258	796
Förutbetalda resekostnader	38	83
Förutbetalda hyreskostnader	80	426
Övriga förutbetalda kostnader	195	1 885
	1 571	**3 190**

Not 26.
Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvot värde, kr
Antal aktier	160 000	100
	160 000	

Not 27.
Disposition av vinst eller förlust

Förslag till vinstdisposition	2022-12-31
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	164 200
årets vinst	9 903
	174 103
Disponeras så att:	
till aktieägare utdelas	2 779
i ny räkning överföres	171 324
	174 103

Signature reference: [illegible]

Not 28.
Avsättningar

Pensioner och liknande förpliktelser	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	30 379	28 250
Årets avsättningar/nyintjänad pension	1 980	1 955
Under året ianspråktagna belopp/utbetalningar	-1 316	-988
Ränta	988	1 038
Övrigt	5 032	124
	37 063	**30 379**

Övriga avsättningar	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	41 446	48 301
Årets avsättningar	1 387	3 416
Under året ianspråktagna belopp	-6 518	-1 689
Under året återförda belopp	-32 548	-8 582
	3 767	**41 446**

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

Under 2021 fattade PRI beslut om förändringar i beräkningsgrunderna gällande ålderspensionen för ITP2 som är tryggad i egen regi. Förändringarna började gälla från den 1 januari 2022 och är anledningen till att den totala pensionsskulden har ökat.

Övriga avsättningar avser i huvudsak kostnaden för bedömda garantiåtaganden för uppförda bostäder. Årets återföring är till största delen hänförlig till upplösning av tidigare avsättningar för PUTS-fasader.

Not 29.
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 32, finansiell riskhantering.

Beviljad kredit på koncernkonto uppgår till 300 000 tkr (300 000 tkr).

Skulder till koncernföretag saknar fastställd amorteringsplan.

Signature reference: 4209002f-5607-4b06-8aae-47623976f846

Not 30.
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 31.
Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Handpenningar från kunder	1 350	12 450
Övriga kortfristiga skulder	20 532	8 125
	21 882	**20 575**

Not 32.
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Sociala avgifter inkl löneskatt	5 076	3 297
Upplupna personalkostnader	1 806	2 851
Övriga poster	1 234	3 734
	8 116	**9 882**

Not 33.
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	982	965
Förlust vid utrangering av anläggningstillgångar	0	112
Ökning/minskning av avsättningar	-30 992	-4 726
	-30 010	**-3 649**

Not 34.
Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Ansvarsförbindelse FPG/PRI	741	608
Ansvarsförbindelse Fastigo	655	691
	1 396	**1 299**

Not 35.
Uppgifter om moderföretag

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

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Göteborgs Stadshus AB, 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 36.
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga andra väsentliga händelser har inträffat utöver den ordinarie verksamheten efter räkenskapsårets-utgång. De finansiella rapporterna undertecknades den 10 februari 2023 och kommer att framläggas på ordinarie årsstämma den 8 mars 2023.

Signature reference: 4209002f-5607-4b08-8aae-b7623976f846

GÖTEBORG 10 FEBRUARI 2023

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 har lämnats den 10 februari 2023.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Åsa Önfelt
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har lämnats den 10 februari 2023.

Stefan Dahlén
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

Bengt Arne Bivall
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

Signature reference: 4239002f-5e07-4b03-8aae-4762e9767646

Signature reference: 42390021-5e07-4b0a-baae-4762e9764646

Signature reference: 42390021-5707-4b03-b3ae-4762a7976f46

Signature reference: 42390021-5e07-4b0a-baae-4762e9764646

Fastighetsförteckning

Fastighet		Adress	Värdeår	Lägenheter antal	Bostäder area	Lokaler area	Total area	Taxerings-värde kkr
Backa 210:3	210:3	Sankt Jörgens väg 2	1992			1 300	1 300	10 584
Summa				–	–	1 300	1 300	10 584
Önnered	60:27	Kupeskärsg 54	1970	1	115		115	3 177
Önnered	61:29	Kupeskärsg 81	1970	1	84		84	2 490
Önnered	61:36	Kupeskärsg 101	1970	1	84		84	2 490
Önnered	62:65	Tanneskärsg 127	1970	1	84		84	2 561
Önnered	62:70	Tanneskärsg 137	1970	1	84		84	2 566
Önnered	62:73	Tanneskärsg 149	1970	1	84		84	2 561
Önnered	62:80	Tanneskärsg 157	1970	1	84		84	2 566
Önnered	63:14	Tanneskärsg 203	1970	1	116		116	3 370
Önnered	63:24	Tanneskärsg 229	1970	1	116		116	3 370
Önnered	63:29	Tanneskärsg 241	1970	1	116		116	3 312
Summa				10	967	–	967	28 463
Total				**10**	**967**	**1 300**	**2 267**	**39 047**

Fastighet		Lägenheter antal	Bostäder area	Lokaler area	Total area	Taxerings-värde kkr
Amhult	1:7	taxeringsvärde < 1 000 kronor				0
Amhult	1:8	taxeringsvärde < 1 000 kronor				0
Amhult	3:1					0
Angered	3:16					0
Backa	866:872					0
Backa	212:3					0
Backa	210:4	taxeringsvärde < 1 000 kronor				0
Bergsjön	60:1					1 259
Brännö	4:125	småhusenhet med värde < 1 000 kronor				0
Brännö	4:126	småhusenhet med värde < 1 000 kronor				0
Kvisljungeby	2:252					840
Kärra	1:168	taxeringsvärde < 1 000 kronor				0
Kärra	2:6					666
Skogome	1:42	taxeringsvärde < 1 000 kronor				0
Sävenäs	166:1					0
Sävenäs	176:1					0
Tuve	9:59					0
Älvsborg	755:495					3 084
Älvsborg	755:503					
Älvsborg	755:504					
Summa						**5 849**

Signature reference: 4209002f-5607-4b08-8aae-b762a97648d6

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	Invald 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 Biörnerud (m)	Suppleant	1944	2016
Carl Styvén (s)	Suppleant	1974	2020
Bettan Andersson (v)	Suppleant	1964	2019

Arbetstagarrepresentanter	
Jennie Tunbratt	Unionen
Linnea Jagersjö Rosell	Unionen

Företagsledning		Född år	Anställd år
Erik Windt-Wallenberg	Verkställande direktör	1969	2015
Anette Johansson	Marknad- och försäljningschef	1966	2017
Annika Mayer	Kommunikationsansvarig	1962	2017
Marie Streifert	Chef ekonomi och adminstration	1966	2020
Maria Henriksson	Byggchef	1965	2015
Maria Hultgren	HR-ansvarig	1973	2021
Johannes Wallgren	Chef affärsstöd	1982	2022

Revisorer		Född år
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, Huvudansvarig – Åsa Önfelt		1971
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

Januari	Markförvärv Litteraturgatan, verksamhetsplan 2022, samlad riskbild 2022, arbetsmiljöplan 2022, vd-rapport, delårsrapport GDPR juni-dec 2021, utvärdering Styrelse/VD, styrelsens rapport.
Februari	Årsbokslut 2022, årsredovisning 2022, årshjul för styrelsearbete. Rapport: Vd-rapport, projektportfölj, projektekonomi, försäljningsläge, styrelsens rapport.
Mars	Årsstämma: ärenden enligt bolagsordning. Konstituerande styrelsemöte: Firmateckning/beslut, arbetstagarrepresentanter, styrelsens arbetsordning inkl. attestinstruktion.
Maj	Byggstartsbeslut Litteraturgatan Kv 7, utökad projektutvecklingsram, styrelsens yttrande till stadsrevisionen, delårsbokslut 03/31, vd-rapport, prognos 2, bokslut 04/30, projektportfölj, projektekonomi, försäljningsläge, styrelsens rapport.
Juli	Vd-rapport, bokslut 05/31, estimat 1 2022, utblick 2023, projektportfölj, projektekonomi, försäljningsläge, styrelsens rapport.
September	Markförvärv Tuve, vd-rapport, bokslut 07/31, prognos 3, verksamhetsuppföljning 2, projektportfölj, projektekonomi, försäljningsläge, styrelsens rapport.
Oktober	Egnahemsbolagets policy för personuppgiftsbehandling, delårsbokslut 08/31. Rapport: Vd-rapport, delårsbokslut 08/31, budget 2023, projektportfölj, projektekonomi, försäljningsläge, styrelsens rapport.
November	Köp av fastighet och byggstart Siriusgatan, byggstart Skra Bro. Rapport: Vd-rapport, Styrelsens rapport
December	Budget 2023, Sponsring 2023, Egnahemsbolagets strategiska inriktningsdokument, Markförvärv Gårdsten. Rapport: Vd-rapport, Utkast verksamhetsplan, Verksamhetsuppföljning 3, Uppföljning 2 internkontrollplan, Projektportfölj, Projektekonomi, Aktuellt försäljningsläge, Sammanträdesdatum och innehåll styrelsesammanträden 2023, Styrelsens rapport.

Signature reference: 4209002f-5607-4b06-b8ae-b762a97674846

Styrelse, vd och suppleanter

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 Grandin Biörnerud
Suppleant

Signature reference: [illegible]

Kullen, Hammarkullen

Signature Reference: 42854192-8ad0-4b66-8aae-4782697674646

EGNAHEMSBOLAGET

För att hemma är bäst

Signature reference: [illegible]

Göteborgs Stad

Detta dokument är elektroniskt signerat.

Signed by: JOEL WICKMAN
Date: 2023-02-20 15:30:13
BankID refno: 44c278c8-f9c2-40a4-8502-5910cfd7ebe5

Ordförande: Joel Wickman

Signed by: ANNA JOHANSSON
Date: 2023-02-22 10:53:19
BankID refno: 46f123ad-1a3a-4fe0-bdad-7d8450b8bf99

Ledamot: Anna Johansson

Signed by: Bo Jöran Fagerlund
Date: 2023-02-14 14:09:51
BankID refno: 8cec4c12-9fee-4eba-a6a6-78cb116ae7ea

Ledamot: Jöran Fagerlund

Signed by: HOLGER ERIKSSON
Date: 2023-02-20 12:12:26
BankID refno: df212dc0-4ab4-4b7c-af90-274a9f0bcd3e

Ledamot: Holger Eriksson

Signed by: PER LIND
Date: 2023-02-10 11:53:14
BankID refno: 8d3c615f-5393-4b33-96a0-49e12b219060

1:e vice ordförande: Per Lind

Signed by: HELÉN OHLSSON
Date: 2023-02-10 11:12:34
BankID refno: 8b0d4c55-9db4-4a26-a4eb-ed05f3457976

2:e vice ordförande: Helén Ohlsson

Signed by: JENS LINDSTRÖM
Date: 2023-02-10 10:33:22
BankID refno: a5540b52-b019-46ba-85db-630c7a828cdc

Ledamot: Jens O Lindström

Signed by: BENGT ARNE BIVALL
Date: 2023-02-10 14:18:23
BankID refno: 307bd610-9282-4373-acce-8c61c61555a9

Lekmannarevisor: Bengt Arne Bivall

Signed by: STEFAN DAHLÉN
Date: 2023-02-10 11:26:38
BankID refno: a25fb945-d50f-4841-99ef-0db6f037261e

Lekmannarevisor: Bengt Dahlén

Signature reference: [illegible]

Kopia/bekräftelse på e-signerat dokument.

Göteborgs Stad

Detta dokument är elektroniskt signerat.

Signed by: ERIK WINDT-WALLENBERG
Date: 2023-02-10 13:25:41
BankID refno: 6cf71bce-f1e1-4817-8d8a-11b252960f20

VD: Erik Windt Wallenberg

Signature reference: [illegible]

Kopia/bekräftelse på e-signerat dokument.

Göteborgs Stad

Detta dokument är elektroniskt signerat.

Signed by: Åsa Cecilia Önfelt
Date: 2023-02-24 09:41:12
BankID refno: d6bf8eb3-9aaf-4d4a-9c2e-53c7e36bc339

Reviso: Åsa Önfelt

Signature reference: a33503f4-5707-4d0e-8aae-b71a791848e8

Kopia/bekräftelse på e-signerat dokument.