EGNAHEMSBOLAGET

Göteborgs Egnahems AB

Årsredovisning 2023

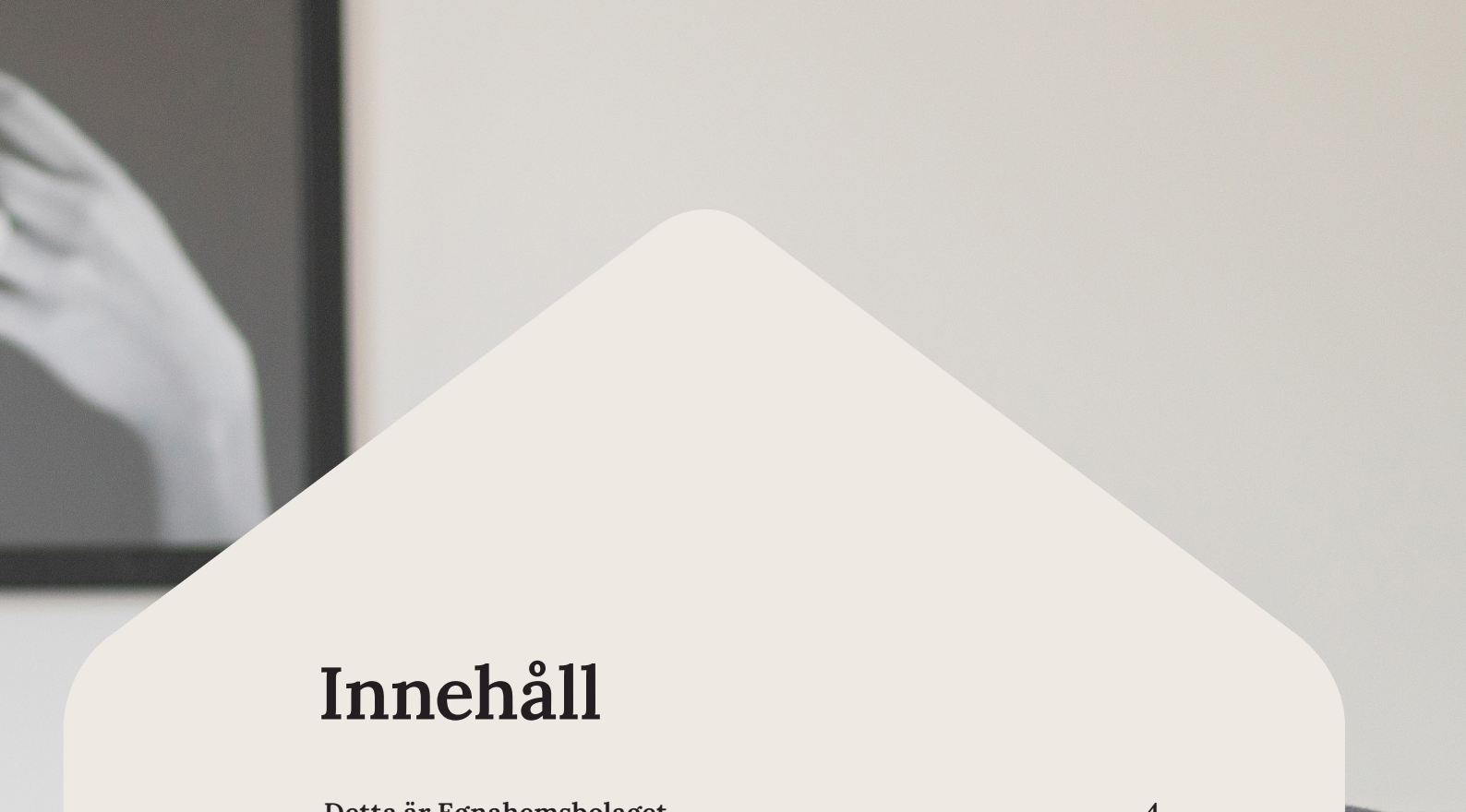


2023

Signature reference: 7c96df75-65a6-4a52-9ed8-843f8e419050



Signature reference: 7c96df75-65a6-4a52-9ed8-843f8e419050



Innehåll

Detta är Egnahemsbolaget 4
Välkommen till Egnahemsbolaget 4
VD har ordet 6
Hur skapar vi en bättre stad? 8
Levererat projekt under året 10
Mycket händer i Björlanda 13
Utsikter för kommande år 14
Hållbarhet 2023 16
Uppdaterad webbplats 18
Risker och osäkerhetsfaktorer 20

Förvaltningsberättelse 22
Viktiga händelser 2023 23
Finansiering 24

Finansiella rapporter 27
Resultaträkning 28
Balansräkning 29
Kassaflödesanalys 31
Noter 32

Övrigt 44
Underskrifter 44
Revisionsberättelse 46
Granskning av verksamhetsåret 50
Fastighetsförteckning 52
Styrelse, revisorer och ledning 53

Signature reference: 7c96df75-65a6-4a52-9ed8-843f8e419050



Välkommen till Egnahemsbolaget

År 2024 tar vi avstamp i vår historia för att fortsätta leverera egenägda bostäder där det behövs som mest: i områden som domineras av hyresrätter. Vi vet att området stärks när de med resurser väljer att stanna kvar då det är dags att köpa sin första bostad.

I nittio år har vi byggt bostäder till göteborgarna. Drygt 10 000 har det kommit att bli genom decennierna. Vi har hunnit se och överleva både världskrig och konjunkturens toppar och dalar.

En av de djupare dalarna är vi i just nu men även detta kommer vända, det har historien lärt oss. Bostadsbehovet är fortsatt stort. Göteborg växer och behöver bli tätare, det är idag en ovanligt gles storstad. Våra utsatta områden behöver fortsätta lyftas. Och inte minst, bostadsproduktionen behöver fortsätta sin resa mot hållbarhet. Klimatpåverkan i våra byggprojekt ska minska med 90 % jämfört med 2020.

I denna årsredovisning sammanställer vi 2023, för att kunna kasta oss över 2024 med bästa energi. Det kommer att behövas!

Signature reference: 7c96df75-65a6-4a52-9ed8-843f8e419050



Vision

Alla ska känna sig hemma i Göteborg

Mission

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

Signaturer referens: 4c6d7fa3-55a0-4a52-9ed8-8418e710050



VD har ordet

Efter regn kommer sol. En klyscha, men klyschor blir klyschor för att det ligger någonting i dem. Annars hade uttrycket inte spridit sig till att bli en klyscha. Problemet med uttrycket är att det inte anges hur lång tid det ska regna. Bostadsmarknaden befinner sig minst sagt i ett lågtryck och det har regnat länge nu.

Hela bostadsmarknaden verkar ha parkerat i ett ihållande ösregn. Utbudet på bostäder är rekordstort och priserna har gått ner. Bostäder har blivit dyrare att producera och dyrare att köpa. Marknaden har därför stannat av och bostäder med startbesked har minskat från över 60 000 till under 20 000 på ett år. Vissa bedömare tror att det blir ännu färre nästa år. Hur länge kommer då det här lågtrycket att hålla i sig?

De flesta bedömare verkar vara överens om att 2023 och 2024 är förlorade år för bostadsbyggarbranschen. De mer positivt lagda tror att det vänder i slutet på 2024 och de som är mindre optimistiska tror att det dröjer till slutet av 2025 innan bostadsmarknaden vänder uppåt igen.

Egnahemsbolaget påverkas av den vikande bostadsmarknaden och med anledning av det har vi under året varit tvungna att vidta åtgärder för att minska kostnader och minska risker:

- Anpassning av planerad produktion. Projekt med byggstartsbeslut har pausats. Flera projekt som varit planerade för start under 2023 och 2024 har pausats och skjutits på framtiden. De kommer att startas upp när förutsättningarna för att sälja dem infinner sig. Projekt där detaljplan pågår fortsätter enligt tidigare planering.
- Införande av säljkrav, för att säkerställa försäljning innan byggstart. Vi har under några år byggstartat utan säljkrav då vår målgrupp är ovana att köpa på ritning. Detta har fungerat bra i en god konjunktur men är inte längre ekonomiskt hållbart.
- Bolagets ekonomi har påverkats kraftigt och med anledning av det har personalstyrkan minskats med en tredjedel, inhyrda konsulter sagts upp och marknadsföringsbudgeten reducerats kraftigt. Att behöva säga upp skickliga och uppskattade medarbetare har varit en prövning utöver det vanliga.

Signature reference: 7c96df75-65a6-4a52-9ed8-843f8e419050





Mycket pekar på att marknaden vänder uppåt från 2025 med en återhämtning av marknaden. För perioden 2025–2027 slutför bolaget enligt plan fyra projekt. Egnahemsbolaget har en relativt låg volym av bostäder som färdigställs under 2023–2024.

Egnahemsbolagets uppdrag är att bygga främst där vi bidrar med social sammanhållning och integration. Det är därför vi finns som bolag. Vårt fokus är att bygga småhus och bostadsrätter i miljonprogramsområden. All forskning visar att det är A och O för att bostadssegregationen ska minska och socioekonomin i området stärkas.

Förslag för att lyfta utsatta områden

Koncernen har en strategi för att det inte ska finnas några särskilt utsatta områden i Göteborg. Där jackar vårt uppdrag klockrent in. Vi kommer därför fortsätta göra allt vi kan för att fler ska kunna köpa sin första bostad i dessa områden. Då stannar de med resurser kvar i området, snittinkomster och andelen med jobb ökar, chansen för barn att möta ett starkare socioekonomiskt nätverk ökar. Dessutom leder nyproducerade bostadsrätter och småhus till att den äldre bebyggelsen ökar i värde, så det gynnar hela området. Om detta talade Lennart Weiss och Johan Nyhus på årets första Egnahemsfrukost. De la fram en rad förslag på hur detta ska genomdrivas.

Vi har spunnit vidare på ett av dem och konkretiserat det. Göteborgs Stad, som äger den mesta marken i dessa områden, kan använda markpriset som ett strategiskt verktyg. I C-lägen föreslår vi noll till max en procent av möjlig köpeskilling. Om insatsen är 30 000 kr/kvm BOA så blir markpriset max 300 kr/kvm BTA. I dagsläget betalar man runt 2 000 kr/kvm BTA i utsatta områden och affären går inte ihop. Det slutar med att ingenting byggs och ännu en markyta står och växer igen.

Enkelt räknat kan man sänka priset med cirka 200 000 kronor per bostad med en sådan prissättning av marken. Det kan vara precis det som krävs för att en familj ska få lånelöfte. Marginalerna är små för våra köpare som ofta kommer från hyresrätt i miljonprogrammet.

Sedan 1933 har vi byggt bostäder för att de med sämre ekonomiska förutsättningar ska kunna köpa en bostad. Det vill vi fortsätta med, även om det dröjer lite innan solen skiner igen.

Erik Windt-Wallenberg
vd Egnahemsbolaget



Signature reference: 7c96df75-65a6-4a52-9ed8-843f8e419050



Hur skapar vi en bättre stad?

Vårt uppdrag från Göteborgs Stad är bidra till att minska såväl bostadsbrist som bostadssegregation. Vi fokuserar på egenägda bostäder i miljonprogramsområden, eftersom det bidrar till att göra dessa stadsdelar mer attraktiva.

Vi ser en stor förståelse för detta i politiken. Från höger till vänster talar alla om hur viktigt detta är. Ibland med lite olika förslag, men vad man vill se framåt är alla överens om: Det behövs fler småhus och bostadsrätter i förorten. Då stannar folk kvar när det är dags att köpa bostad. Finns det inget att köpa så flyttar man, och någon med mindre resurser flyttar in. Den socioekonomiska utarmningen av området fortsätter.

Därför är det med ett visst mått av frustration som vi ser hur sakta utvecklingen går i frågan. Eller rättare sagt, vi trodde utvecklingen gick (för) sakta men åt rätt håll. Vi hade fel. Den har gått åt fel håll de senaste decennierna. Mer om det strax.

Frukostseminarier för att snabba på utvecklingen

Det finns som sagt en viss okunskap i ämnet Lyft förorten. För att utbilda oss själva och andra aktörer som kan bidra till utvecklingen har vi under året ordnat två frukostseminarier på temat.
Vi har hållit dessa seminarier sedan 2017 och de är uppskattade i branschen. Det blir ofta fullsatt, med runt hundra deltagare, och består av ett stort antal politiker från berörda nämnder, tjänstemän från de tekniska förvaltningarna, sakkunniga i byggbranschen, bankväsendet, arkitekter och andra påverkare.

Vi är glada över det stora gensvaret och kommer fortsätta verka för att sprida kunskap i syfte att skynda på utvecklingen av stadens utsatta områden.

HSB och Veidekke först ut

Så bryter vi boendesegregationen – det var rubriken när Johan Nyhus från HSB och Lennart Weiss från Veidekke höll sin dragning på årets första seminarium. De hade tagit fram data som tydligt visade hur brister i utbudet driver boendesegregation.
Man trivs i sitt område och vill bo kvar men saknar

Signature reference: 7c96df75-65a6-4a52-9ed8-843f8e419050



Lennart Weiss, kommersiell direktör Veidekke och Michael Pirosanto, tidigare vd på Gårdstensbostäder i samspråk efter seminariet.



Jan Jörnmark förespråkar en rejäl satsning på småhus för att lyfta Göteborgs utsatta områden.

möjligheter att hitta passande bostad. Arbetande individer flyttar ut och ersätts med de utan jobb. Kontentan blir att den socioekonomiska nivån sjunker.

De områden som analyserats var Gårdsten i Göteborg, Rinkeby och Alby i Stockholm. Deras förslag på lösning var:

- Kommunerna måste ta en aktiv roll i att utveckla markpolitiken med inriktning på en breddning av utbudet av bostäder i socioekonomiskt segregerade områden
- Regeringen behöver införa startlån som skapar nya möjligheter för cirka 400 000 förstagångsköpare att köpa en egen bostad
- Flera av de potentiella förstagångsköparna finns i utsatta områden och startlån skulle därmed bidra till minskad boendesegregation
- Blanda upplåtelseformer och bebyggelsetyper
- Våga riva, förtäta och bygga på befintliga hus
- Bryt den fysiska isoleringen av segregerade förorter; bebygg gröna kilar, anlägg parker och dammar som skapar mötesplatser
- Skapa attraktiva centrummiljöer med god service

Jan Jörnmark förfärad av sin egen upptäckt

Årets andra seminarium blev fullsatt även det. Nu var det Jan Jörnmark som stod på scen. Från början var uppdraget att presentera den framgångsrika tyska modellen för hur man omvandlat tidigare östtyska stadsdelar som förfallit efter sammanslagningen, samt att titta på Göteborg: Gick det att dra några paralleller?

Allt eftersom han grävde sig djupare och djupare i materien blev han förfärad över insikten att utveckling i Göteborg inte bara går för sakta, den går också åt fel håll. Andelen hyresrätter i utsatta områden har *ökat* under de senaste decennierna. Trots att såväl Riksrevisionens rapporter som Stadens budgetar sedan 90-talet påpekat vikten av att andelen egenägt boende behöver öka. Som tidigare ledamot i såväl byggnadsnämnden som Framtidens styrelse sa Jörnmark att han önskar han hade haft den här kunskapen då, för att kunna driva på ännu hårdare för en förändring som alla är överens om är nödvändig.

Avslutningsvis tog han med oss på en resa till Bijlmermeer i Amsterdam. Ett område som har förvandlats från no go-zon till go to-zon, med hjälp av bland annat rivning av betongkolosser a la miljonprogrammet, byggnation av stor mängd stadsradhus och ett stort nytt arenaområde.

Signature reference: 7c96df75-65a6-4a52-9ed8-843f8e419050

Levererat projekt under året

Bostadsrättsföreningen Selma Gård
60 lägenheter

Som en del av stadsutvecklingen i Selma Stad färdigställde vi i maj Bostadsrätts-föreningen Selma Gård. Föreningen består av två hus: ett tvåvåningshus med loftgång och ett hus i fyra respektive sju våningar. Totalt är det 60 lägenheter i storlek 1-4 rum och kök, alla med antingen uteplats eller balkong. Husen ligger längs Litteraturgatan.









Signature reference: 7c96df75-65a6-4a52-9ed8-843f8e419050



Signature reference: 7c96df75-65a6-4a52-9ed8-843f8e419050



Signature reference: 7c96df75-65a6-4a52-9ed8-843f8e419050

Mycket händer i Björlanda

I november var det inte bara start av försäljningen av de 90 bostadsrätterna i Bostadsrättsföreningen Björlanda Ängar. Det var också ett stomresningskalas för att fira att byggandet är i full gång.

Säljstarten fick delas upp på två dagar tack vare det stora intresset. Bokningsavtalen tickar in, konjunkturen till trots och det tror vi beror dels på en mycket fin produkt, dels på att nyproducerade bostadsrätter är något som saknas i området, som domineras av villor. Många är intresserade av att byta villan man bott länge i mot ett modernt boende med hiss och andra bekvämligheter. Det lockar förstår också att här blir ett litet närcentrum med ICA-butik, apotek och annan service.

På stomresningskalaset fick eleverna på närliggande Trulsegårdsskolan skriva brev till framtiden. Breven göms i en guldfärgad framtidskapsel någonstans i bygget, en framtida generation att upptäcka.









Bild överst: Erik Windt-Wallenberg, Egnahemsbolaget, Pelle Ericson, Skanska och Johannes Hulter, ordförande i stadsbyggnadsnämnden intervjuades av Annika Mayer om projektet och framtiden för Björlanda Ängar.

Bild under: Erik och Pelle tillsammans med eleverna från Trulsegårdsskolan håller i framtidskapseln.

Bild från säljstarten i Björlanda Ängar.

Signature reference: 7c96df75-65a6-4a52-9ed8-843f8e419050



Utsikter för kommande år

Vi lämnar gärna 2023 bakom oss som. Det blev lika illa, eller kanske till och med värre, än vi räknade med. Vi står med ett historiskt stort utbud och ett fortsatt mycket tufft läge för alla som säljer bostäder, och mörkast är det för nyproduktion.

Andelen prissänkta objekt är högt på marknaden och vi, precis som andra aktörer, behöver ta till olika typer av erbjudanden i projekt som varit ute på marknaden länge. Hur ser då 2024 ut att bli? Sammantaget beror den usla utvecklingen under 2023 på att priserna sjunkit på andrahandsmarknaden, byggkostnadsindex har ökat mer än den allmänna inflationen, kapitalkostnader har stigit kraftigt och det har rått en stor osäkerhet om på vilken nivå och när räntan toppar.

Några ljus i mörkret

Vi skymtar ändå några små ljusglimtar i denna ökenvandring. Inflationen faller i skrivande stund snabbare än vad Riksbanken spått. Just nu tippar flera banker att Riksbanken sänker räntan i maj 2024 eller senast under tredje kvartalet.

Många andra bedömare delar bilden av att vändningen kommer under hösten. En räntesänkning, och stabilisering, av låneräntorna är fundamentalt för att kunderna både ska vara kapabla och känna sig trygga nog för att ta ett stort bostadslån.

De flesta är överens om att en räntesänkning inte kommer i Sverige innan Fed börjar sänka räntorna i USA och det spekuleras i att första sänkningen där kommer i mitten av 2024. Det samma gäller ECB, och även där tror många på att de levererar två till tre sänkningar under 2024.

Ett annat ljus i mörkret är att vi nu ser låga prisökningar på byggmaterial, i vissa fall även prisnedgångar. Det, i kombination med stor konkurrens om de få byggprojekt som kommer ut, gör att vi ser attraktiva anbudsnivåer nu. Vilket också är en förutsättning för att få ihop kalkyler och kunna bygga något som kunderna har råd att köpa.

Trots ljusglimtarna ser vi ändå tydligt att 2024 blir ett stålbad. Men för första gången på länge tror vi oss skönja slutet av den långa mörka tunneln.

Signature reference: 7c96df75-65a6-4a52-9ed8-843f8e419050



Signature reference: 7c96df75-65a6-4a52-9ed8-843f8e419050

Hållbarhet 2023

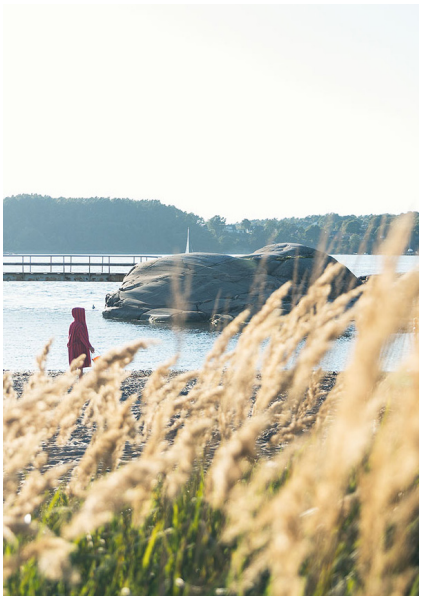
I takt med att Göteborg ska ställa om till en ekologiskt hållbar stad till 2030 har Egnahemsbolaget tillsammans med Framtiden AB kartlagt bolagets betydande miljöaspekter samt bildat en miljögrupp där Egnahemsbolaget och andra dotterbolag har sina representanter för kontinuerligt arbete med miljöfrågor.

En stor del av arbetet handlar om det gemensamma miljöledningssystemet. Planering, uppföljning, ledning och styrning sker inom enskilda bolag och integreras i bolagets befintliga strukturer. På så sätt kan vi utifrån våra förutsättningar göra förbättringar i alla våra projekt.

Varje år gör Framtidens Miljögrupp en utvärdering av våra miljöaspekter med mest påverkan. Det innebär att vissa mål kan försvinna under åren och att andra kan tillkomma beroende på omvärldsfaktorer eller om vi under tiden framgångsrikt kommer till mål.

På bolagsnivå innebär detta att Egnahemsbolaget sätter klimatkrav i alla nystartade projekt samt följer upp utvecklingen på projektnivå och rapporterar vidare till Framtiden AB som i sin tur rapporterar en sammanfattning vidare till Göteborgs Stad och Miljöförvaltningen.





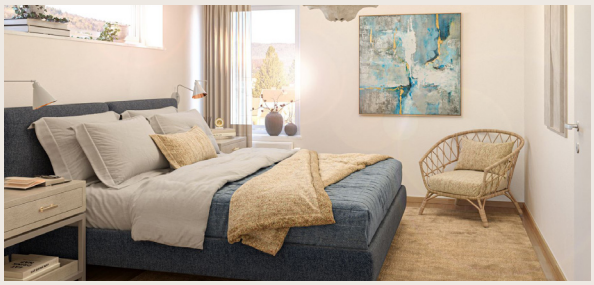




Signature reference: 7c96df75-65a6-4a52-9ed8-843f8e419050

Tre fokusområden:
Vi behöver tänka helhet och även om vi vill jobba med många fler miljöfrågor har vi fokuserat på några för oss betydande områden. Målen delas in i tre huvudområdena där vi lägger extra fokus:

- Giftfritt
För att kunna säkerställa att vi använder material som är gynnsam mot människor använder vi oss av Byggvarubedömningen; ett projektverktyg där vi kan bedöma byggrelaterade produkter utifrån dess kemiska innehåll samt miljöpåverkan under produktens livscykel.



- Klimatneutralt
Att kraftigt minska klimatpåverkan är den största miljöutmaning vi har. Detta sätter en stor press på hela byggbranschen och om det ska vara möjligt behöver nya byggmetoder utvecklas och byggmaterial förbättras ur miljösynpunkt. Marknaden för cirkulära flöden behöver utvecklas och vi avser att vara en part i den utvecklingen. Vi ser positivt på återbruk av hårda material såsom fasad, glas och markmaterial och vi jobbar hårt att hitta ett enklare sätt för återbruk mellan projekt men även andra storstadsregioner.



- Ekosystemtjänster och biologisk mångfald
Vi vill fortsätta bo i livsmiljöer där växter och djur trivs, men då Göteborg växer kan det innebära att naturresurser överutnyttjas. Vi vill nå en trivsam och grön miljö eftersom vi tror att vår hälsa förbättras av att vi vistas i naturen. Förutom att vi satsar på fina gröna miljöer vill vi öka köp av produkter som främjar biologisk mångfald i tillverkningsledet.



Vad betyder då detta i praktiken?
Vi kan ta ett exempel: Bostadsrättsföreningen Björlanda Ängar. Två flerbostadshus med 90 bostadsrätter i naturnära område. I detta projekt har vi försökt göra flera klimatåtgärder. Vi använder återbrukat tegel, grön armering och grön betong. Bergvärme och solceller på taket kommer att resultera i bättre användning av energi. När det gäller mobilitetslösningar har hälften av alla parkeringsplatser laddboxar och vi har förberett resterande parkeringsplatser för installation av laddboxar. Landskapsarkitekter har jobbat med att ha flera trivsamma miljöer med grönska och vi ser fram emot att se slutresultatet.

Signature reference: 7c96df75-65a6-4a52-9ed8-843f8e419050

Uppdaterad webbplats

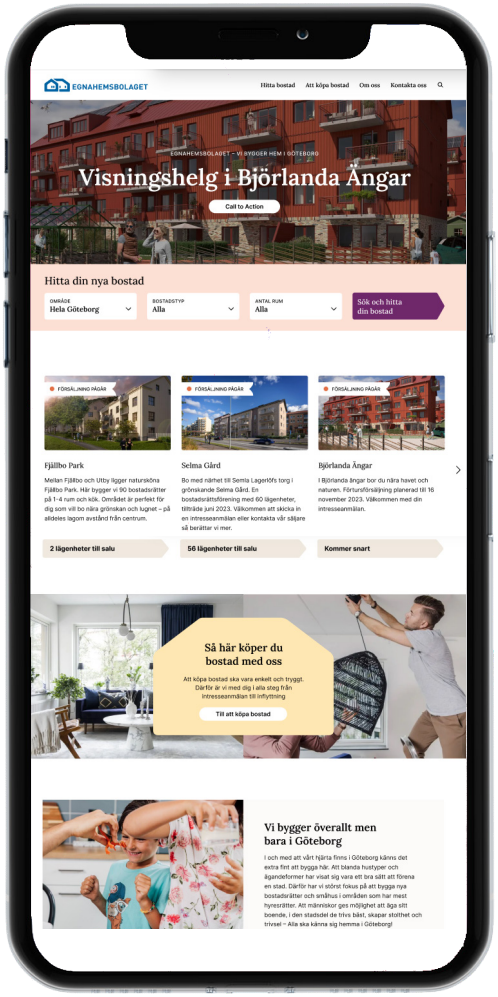
Vår webbplats, egnahemsbolaget.se, är vår främsta kanal för att visa upp våra bostäder och kommunicera med våra kunder. Vi arbetar därför kontinuerligt med att anpassa den efter algoritmernas föränderliga krav och användarnas behov.

Under hösten 2023 har vi arbetat med en stor förbättring av webbens användarvänlighet. Arbetet har varit nödvändigt och genomförts för att kunder lättare ska kunna hitta och utforska våra projekt, se vad som är till salu och lära känna oss som bolag.

Vårt mål är att våra webbplatsbesökare snabbt ska få en överblick över vårt bostadsutbud och känna sig inspirerade att kontakta oss. Genom att förenkla kundresan har vi förbättrat våra förutsättningar att nå ut till fler potentiella köpare.

113 000 besökare

Under året har vi haft cirka 113 000 webbplatsbesök, varav 111 000 utgjordes av unika besökare. De mest besökta bostadsprojekten under året var Selma Park (26 000 besökare), Selma Gård (22 000 besökare) och Björlanda Ängar (21 000 besökare). Målsättningen har varit att locka besökare till konvertering genom att anmäla sitt intresse eller kontakta våra säljare. 2023 fick vi in 1 400 intresseanmälningar och 363 potentiella köpare valde att ta kontakt med våra säljare via mejl eller telefon.



Marknadsföring av webben: syns du inte så finns du inte.

För att marknadsföra vår webbplats har vi använt oss av sökmotoroptimering (SEO) och betald annonsering i sociala- och traditionella medier. Under 2023 kom de flesta webbplatsbesökarna från:

- Betald annonsering via Facebook, Instagram, Google och programmatiska banners på nyhetssidor såsom GP (61 787 besökare).
- Direkta URL- besök på egnahemsbolaget.se (17 569 besökare).
- Sökningar via en sökmotor såsom Google (15 315 besökare).
- Objektsannonser och betald annonsering på Hemnet och Booli (10 768 besökare).

Signature reference: 7c96df75-65a6-4a52-9ed8-843f8e419050



Signature reference: 7c96df75-65a6-4a52-9ed8-843f8e419050

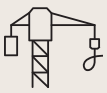
Risker och osäkerhetsfaktorer

Utvecklingen av exploaterings- och entreprenadkostnader är av stor betydelse för den totala nyproduktionskostnaden. Konjunkturen har en stor påverkan på kostnadsutvecklingen. Förändras marknaden eller konjunkturen kan det ge stora effekter på både lönsamhet och marknadsvärden.

Genom att identifiera, analysera och hantera de risker som verksamheten är utsatt för kan bolaget inom rimliga gränser försäkra sig om att verksamheten bedrivs effektivt och kan skapa goda förutsättningar för att nå uppsatta mål.

Vi har ett ansträngt ekonomiskt läge med räntehöjningar som påverkar framför allt kundernas betalningsförmåga och köpvilja men även entreprenörers ekonomiska situation och lönsamheten i våra projekt. Leveranssvårigheter i omvärlden har fortsatt under året och gjort att index för råvaror och transporter stigit ytterligare. Rysslands krig mot Ukraina fortgår, vilket fortsatt försvårar leveransmöjligheterna i många branscher samt har drivit på kostnadsökningen ytterligare. Krav på volymer, låga produktionskostnader, gestaltning samt klimatanpassning kan skapa målkonflikter som behöver hanteras. Det ställer krav på ett innovativt och effektivt arbetssätt för att identifiera smarta lösningar och göra rätt prioriteringar.

Sammantaget är bolagets riskexponering nu förhållandevis hög på grund av bolåneräntornas utveckling sedan mars 2022. Här följer en redogörelse över de mest väsentliga riskfaktorerna som bedöms påverka bolagets verksamhet och finansiella ställning.



Nyproduktion

Riskfaktor

- Risk att försäljningen blir lägre än prognosticerat på grund av ränteläget.
- Risk att höga produktionskostnader och gestaltningskrav påverkar volymen och stadens behov av tillskott på bostäder med låga produktionskostnader.

Riskhantering

- Vi gör och omprövar kontinuerligt omvärldsbevakning för att få försäljningsprognoser att ligga i linje med utfall. Dessutom arbetar vi aktivt med marknadsföring och visningar samt erbjuder köpare avgiftsfria månader.
- Vi arbetar med vår produktstandard och kravställning i upphandling av entreprenör för att kunna nå låga produktionskostnader, möta gestaltningskrav samt kunna erbjuda prispressade bostäder.



Leverantörsmarknaden

Riskfaktor

- Risk att förändring i konjunktur samt leveransproblem pga oro i omvärlden gör att vi får anbud med för höga priser.
- Ökade räntor riskerar att entreprenörer går i konkurs.
- Risk för bristande arbetsmiljö på byggarbetsplatser.

Riskhantering

- Vi arbetar med att bredda marknaden genom att t.ex. planera och kravställa projekten så att både små och stora aktörer kan genomföra nyproduktionen.
- Löpande bevakning av leverantörer genomförs.
- Annonserade och oannonserade arbetsplatskontroller genomförs på projekt i produktionsfas för att säkerställa att lagstiftning följs.

Signature reference: 7c96df75-65a6-4a52-9ed8-843f8e419050

Finansiering



Riskfaktor

- Bolaget är helt finansierat av de intäkter bostadsförsäljningen genererar. Finansieringsrisken är därmed avhängig bostadsförsäljningen.

Riskhantering

- Vi arbetar aktivt med marknadsföring, kundaktiviteter och kunderbjudanden för att stimulera försäljningen.
- Vi har börjat hyra ut osålda bostäder.
- Vi har infört säljkrav i nystartade projekt för att minska risken att stå med stort antal osålda bostäder.
- Vi har anpassat organisationen för att minska kostnadsmassan.

Avkastningskrav och lönsamhet



Riskfaktor

- För få projekt med tillräcklig lönsamhet för att nå bolagets ekonomiska mål.

Riskhantering

- Arbetar aktivt med balansering av projektportfölj så att inte mer än femtio procent av projekten byggs i socioekonomiskt svaga områden.

Oegentligheter



Riskfaktor

- Risk för korruption, kriminalitet och osund konkurrens bland entreprenörer.
- Brister i styrning, rutiner och processer ökar risken för oegentligheter.
- Risker finns att anställda agerar för egen vinning istället för bolagets bästa.
- Risken ökar för bedrägerier och otillbörlig påverkan.

Riskhantering

- Annonserade och oannonserade arbetsplatskontroller genomförs på projekt i produktionsfas.
- Upphandlingar och utvärdering av anbud har fastställda rutiner och kontroll sker årsvis.
- Rutin för försäljning av bostäder till medarbetare och rutin för signering av avtal finns.
- Uppföljningen av projekt har tydliga rutiner för lägesrapportering.

IT- och Informationssäkerhet



Riskfaktor

- Risken för dataintrång har ökat. Informationsövertag och IT-sabotage är ett redskap för t ex nationer eller sammanslutningar som vill störa demokratiska länders verksamhet. Vår verksamhet bedöms vara utsatt då vi ingår i en offentlig verksamhet.

Riskhantering

- Bolagets IT-säkerhet regleras genom styrande dokument, Göteborgs Stads policy och riktlinjer för IT samt Göteborgs Stads säkerhetspolicy.
- Bolaget har utsett dataskyddskontakt och ett koncernsamarbete finns etablerat kring dataskyddsfrågor i syfte att samverka samt utbyta erfarenheter inom området.
- Löpande utbildningsinsatser för att öka medvetandegraden om informationssäkerhet inom bolaget planeras.

Klimatomställning



Riskfaktor

- Risk att stadens krav på minskat klimatavtryck i nyproduktion inte nås enligt angivna steg till år 2025 respektive 2030.
- Risk för målkonflikter med volymmål och mål för låga produktionskostnader.
- Risk för rätt förutsättningar avseende mobilitet saknas för att vi ska kunna bygga.

Riskhantering

- Koncernen genomför, via Framtiden Byggutveckling AB, klimatpilot och återbrukspilot för att öka kunskapen vid kravställande i framtida projekt.
- Vi jobbar aktivt med att styra klimatfrågan genom hela projektprocessen.
- Bolaget deltar, via Framtiden Byggutveckling, i koncernens gemensamma miljö- och klimatarbete samt mobilitetsarbete.

Signature reference: 7c96df75-65a6-4a52-9ed8-843f8e419050

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Göteborgs Egnahems Aktiebolag, 556095-3829, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 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 Förvaltnings AB Framtidens, 556012-6012, års- och hållbarhetsredovisning för 2023 som omfattar samtliga dotterbolag i koncernen. Rapporten går att ladda ner och läsa online på framtiden.se.







Signature reference: 7c96df75-65a6-4a52-9ed8-843f8e419050

Viktiga händelser 2023

Året präglades helt av den negativa marknadsutvecklingen till följd av det höjda ränteläget. För oss märktes det främst av det smärtsamma men nödvändiga beslutet att minska antalet medarbetare. Samtidigt har vårt fokus legat på att stärka den långsiktiga projektportföljen.

Mars
- Bygglov beviljat för Brf Björlanda Ängar, 90 bostadsrätter i Skra Bro, Hisingen.

April
- Beslut: Bolaget flyttar till Johanneberg Science Park under 2024 för synergieffekter med FBU.
- Bygglov beviljat för Brf Stackmoln, Länsmansgården.

Maj
- Egnahemsfrukost med Lennart Weiss, Veidekke och Johan Nyhus, HSB. Rapporten *Så minskar vi boendesegregationen* presenteras.
- Vi inför säljkrav i kommande projekt för att minska de ekonomiska riskerna.
- Byggstart Brf Björlanda Ängar.
- Byggstart Brf Stackmoln.
- 60 bostadsrätter färdigställda i Brf Selma Gård.

September
- Varsel och uppsägningar av personal på grund av arbetsbrist.

November
- Säljstart av Brf Björlanda Ängar.
- Frukostseminarium med Jan Jörnmark som presenterade rapporten Göteborg - förändringen som stannade av.
- Stomresningskalas i Brf Björlanda Ängar tillsammans med Skanska, skolelever skickar brev till framtiden. Johannes Hulter, ordförande i stadsbyggnadsnämnden på plats.
- Bygglov beviljat för Brf Kvisljungeby Ängar.

December
- Kraftigt förbättrad webbplats för bättre användarvänlighet och möjlighet att nå fler intressenter.



Signature reference: 7c96df75-65a6-4a52-9ed8-843f8e419050

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
Riksbanken höjde styrräntan, med anledning av den fortsatt höga inflationen, vid fyra tillfällen som vid slutet av året uppgick till 4,0 procent. Tremånadsräntan steg från 2,7 procent till 4,1 procent mot slutet av året. Femårsräntan steg under de tre första kvartalen för att sedan falla tillbaka till 2,4 procent, vilket är 0,9 procentenhet lägre än vid inledningen av året.
Göteborgs Egnahems Aktiebolags finansnetto uppgick år 2023 till -1 423 tkr (-5 701 tkr). I finansnettot ingår kostnads- och intäktsräntor.

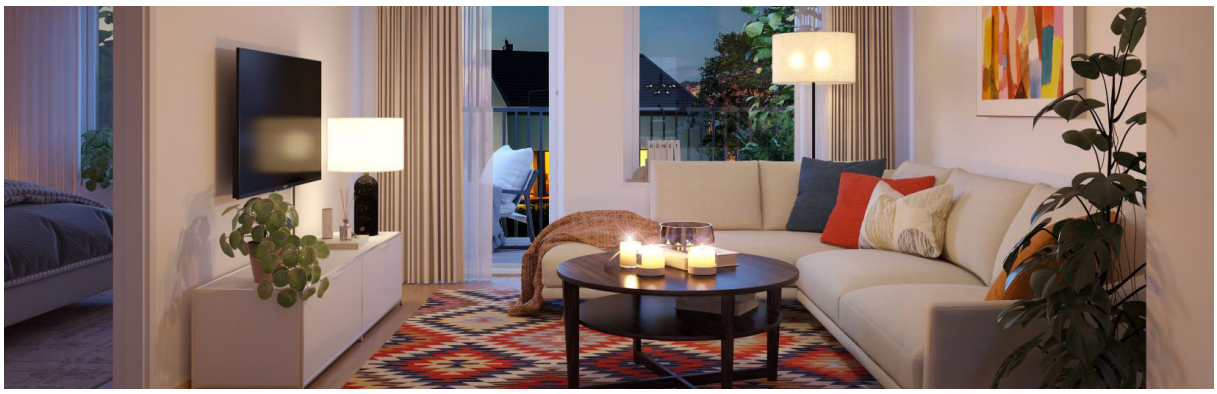
Jämfört med föregående år förbättrades finansnettot med 4 278 tkr, detta beror främst på att bolaget har börjat aktivera ränta i projekt.

Finansiell ställning
Bolagets egna kapital uppgick vid årsskiftet till 212 156 tkr (193 311 tkr) och soliditeten uppgick till 28 procent (30%).

De räntebärande skulderna uppgick vid årets utgång till 450 000 tkr (350 000 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: 7c96df75-65a6-4a52-9ed8-843f8e419050

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetersfaktorer

Räntor
Räntekostnaderna är normalt en av de enskilt största kostnadsposterna för bolaget och den långsiktiga lönsamheten är starkt påverkad av ränteutvecklingen på de finansiella marknaderna. En ytterligare riskfaktor är reglerna för ränteavdragsbegränsning som infördes 2019. Vid stigande räntor kan det innebära, förutom ökade räntekostnader, att fullt ränteavdrag inte kan medges.

All finansiell verksamhet och riskhantering inom bolaget är samordnad och hanteras av moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden inom ramen för Göteborgs Stads riktlinje för finansverksamheten.

Finansiering
Bolaget är beroende av finansiering, utöver eget kapital, för att kunna genomföra investeringar i framför allt nyproduktion, varvid en finansieringsrisk föreligger.

Flerårsöversikt (tkr)

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	79 865	730 910	1 233 330	472 386	38 238
Resultat efter finansiella poster	-90 132	8 955	163 664	-27 355	-30 998
Medelantal anställda	39	38	41	35	35
Fastigheter	42 228	47 203	43 178	43 652	16 416
Balansomslutning	758 980	640 459	946 612	1 225 265	848 776
Antal resultatavräknade bostäder	29	245	405	184	18
Avkastning på eget kap. (%)	neg	5	90	neg	neg
Avkastning på totalt kap. (%)	neg	2	18	neg	neg
Soliditet (%)	28	30	19	8	12
Justerad soliditet (%)	41	43	18	13	16

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Signature reference: 7c96df75-65a6-4a52-9ed8-843f8e419050

Förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	Reserv-fond	Fond för utv. utgifter	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	16 000	3 200	8	164 200	9 903	**193 311**
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				9 903	-9 903	**0**
Överföring från bundna till fria reserver			-8	8		**0**
Utdelning				-2 779		**-2 779**
Årets resultat					21 626	**21 626**
Belopp vid årets utgång	16 000	3 200	0	171 332	21 626	**212 158**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	171 331 778
årets vinst	21 624 140
Summa	**192 955 918**

Disponeras så att:	
till aktieägare utdelas	93 215 600
i ny räkning överföres	99 740 318
Summa	**192 955 918**

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: 7c96df75-65a6-4a52-9ed8-843f8e419050

Finansiella rapporter

Signature reference: 7c9d775-65a6-4a52-9ed8-843f8e419050

Resultaträkning (tkr)

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Intäkter för bostadsproduktion	2	78 758	729 095
Hyres- & förvaltningsintäkter	3	1 107	1 815
Nettoomsättning	4	**79 865**	**730 910**
Produktionskostnader	2, 5	-91 520	-646 977
Drifts- & förvaltningskostnader	6, 7	-8 655	-1 564
Kostnad för sålda varor		**-100 175**	**-648 541**
Bruttoresultat		**-20 310**	**82 369**
Försäljnings- och administrationskostnader	5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13	-68 399	-67 937
Övriga rörelseintäkter	14	0	224
Rörelseresultat		**-88 709**	**14 656**
Resultat från finansiella poster			
Finansnetto	15	-1 429	-5 703
Övriga ränteintäkter & liknande resultatposter		6	2
		-1 423	**-5 701**
Resultat efter finansiella poster		**-90 132**	**8 955**
Bokslutsdispositioner	16	117 400	3 500
Resultat före skatt		**27 268**	**12 455**
Skatt på årets resultat	17	-5 644	-2 552
ÅRETS RESULTAT		**21 624**	**9 903**

Signature reference: 7c96df75-65a6-4a52-9ed8-843f8e419050

Balansräkning (tkr)

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	18	0	8
		0	**8**
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	19	1 792	1 868
Byggnader och mark	20	40 436	45 335
Inventarier	21	542	953
		42 770	**48 156**
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran	22	0	1 146
		0	**1 146**
Summa anläggningstillgångar		**42 770**	**49 310**
Omsättningstillgångar			
Pågående arbeten och varulager	23		
Färdigställda bostäder		199 260	259 617
Pågående arbeten		340 245	161 499
		539 505	**421 116**
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		162	128
Fordringar hos koncernföretag		136 978	113 655
Övriga fordringar	24	38 451	54 679
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	1 107	1 571
		176 698	**170 033**
Kassa och bank		**7**	**0**
Summa omsättningstillgångar		**716 210**	**591 149**
SUMMA TILLGÅNGAR		**758 980**	**640 459**

Signature reference: 7c96df75-65a6-4a52-9ed8-843f8e419050

Balansräkning (tkr)

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital	26, 27		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		16 000	16 000
Reservfond		3 200	3 200
Fond för utvecklingsutgifter		0	8
		19 200	**19 208**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		171 332	164 200
Årets resultat		21 624	9 903
		192 956	**174 103**
Summa eget kapital		**212 156**	**193 311**
Avsättningar	28		
Avsatt för pensioner, PRI		42 229	37 063
Uppskjuten skatteskuld	29	369	0
Övriga avsättningar		6 973	3 767
Summa avsättningar		**49 571**	**40 830**
Långfristiga skulder	30, 31		
Skulder till koncernföretag		450 000	350 000
Summa långfristiga skulder		**450 000**	**350 000**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		24 554	18 183
Skulder till koncernföretag		3 272	2 989
Aktuella skatteskulder		4 798	5 148
Övriga skulder	32	2 150	21 882
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	12 479	8 116
Summa kortfristiga skulder		**47 253**	**56 318**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**758 980**	**640 459**

Signature reference: 7c96df75-65a6-4a52-9ed8-843f8e419050

Kassaflödesanalys (tkr)

Tillgångar	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-88 708	14 657
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	34	9 274	-30 010
Erhållen ränta		6	2
Erlagd ränta		-928	-5 783
Betald skatt		-4 478	1 008
		-84 834	**-20 126**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager och pågående arbete		-113 890	456 915
Förändring av kundfordringar och kortfristiga fordringar		17 129	-37 106
Förändring av leverantörsskulder och kortfristiga skulder		-9 221	-33 324
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-190 816**	**366 359**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-4 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**0**	**-4 500**
Finansieringsverksamheten			
Förändring av koncernkonto		90 102	-183 019
Upptagna lån		100 000	0
Amortering av lån		0	-150 000
Lämnad utdelning		-2 779	0
Erhållna koncernbidrag		3 500	0
Lämnade koncernbidrag		0	-140 000
Erhållna aktieägartillskott		0	111 160
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**190 823**	**-361 859**
Årets kassaflöde		**7**	**0**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT		**7**	**0**

Signature reference: 7c96df75-65a6-4a52-9ed8-843f8e419050

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.

Transparanslagen
Bolagets bedömning är att bolaget inte omfattas av bestämmelserna om separat eller öppen redovisning enligt Lag (2005:590) om insyn i vissa finansiella förbindelser m.m. I den mån bolaget bedöms omfattas av bestämmelserna om öppen redovisning är bolagets bedömning att de uppgifter som efterfrågas inom ramen för öppen redovisning, enligt § 3 Transparanslagen, framgår av denna årsredovisning, sidan 6-29.

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

Signature reference: 7c96df75-65a6-4a52-9ed8-843f8e419050

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. Räntor avseende pågående projekt aktiveras löpande.

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. 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, tomträtter 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, och innebär att hänsyn tas till de personal- och finansiella kostnader 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.

Signature reference: 7c96df75-65a6-4a52-9ed8-843f8e419050

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 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 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. 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.

Signature reference: 7c96df75-65a6-4a52-9ed8-843f8e419050

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. 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 78 758 tkr (729 095 tkr) samt kostnader om -91 520 tkr (-646 977 tkr) avser 29 (245) 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.

	2023	2022
Hyresintäkter		
Bostäder	926	926
Övriga hyresintäkter	48	48
	974	**974**
Förvaltningsintäkter		
Konsultintäkter	20	489
Övriga förvaltningintäkter	113	352
	133	**841**
Summa hyres- och förvaltningsintäkter	**1 107**	**1 815**

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:

	2023	2022
Andel av totala intäkter		
Bolag inom Framtidenkoncernen	0	2
Göteborgs Stads nämnder och bolag, exkl Framtidenkoncernen	0	0
	0	**2**
Andel av total kostnad i rörelseverksamhet exkl fastighetsskatt, av- och nedskrivningar		
Bolag inom Framtidenkoncernen	2	2
Göteborgs Stads nämnder och bolag, exkl Framtidenkoncernen	3	5
	5	**7**
Andel av intäkter i finansnetto		
Bolag inom Framtidenkoncernen	0	0
Externt	100	100
	100	**100**
Andel av kostnader i finansnetto		
Bolag inom Framtidenkoncernen	99	100
Externt	1	0
	100	**100**

Vid köp och försäljning mellan koncernföretag sker det till bokfört värde. Under året har bolaget köpt mark i Gårdsten och Björlanda av Göteborgs kommun.

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

Signature reference: 7c96df75-65a6-4a52-9ed8-843f8e419050

Not 6.
Drifts- och förvaltningskostnader

	2023	2022
Uppvärmning, energi och V/A	234	191
Tomträttsavgäld	141	113
Samfällighetsavgift	227	221
Avskrivningar i förvaltningen	475	475
Övriga driftskostnader	7 578	564
	8 655	**1 564**

Not 7.
Avskrivningar och utrangeringar

	2023	2022
Planenliga avskrivningar & utrangeringar inom administration och försäljning		
Immateriella anläggningstillgångar	8	92
Avskrivning inventarier	411	415
	419	**507**
Planenliga avskrivningar i fastighetsförvaltningen		
Byggnader	475	475
	475	**475**
Summa avskrivningar och utrangeringar	**894**	**982**

Not 8.
Leasingavtal
Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 601 tkr (579 tkr).

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

	2023	2022
Inom ett år	553	401
Senare än ett år men inom fem år	193	292
Senare än fem år	0	0
	746	**693**

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

Not 9.
Arvode till revisorer

	2023	2022
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB		
Revisionsuppdrag	0	202
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	0
Skatterådgivning	0	0
	0	**202**
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	229	0
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	0
Skatterådgivning	0	0
	229	**0**
Lekmannarevisorer		
Lekmannarevision	204	164
	204	**164**

Not 10.
Försäljnings- och administrationskostnader

	2023	2022
Försäljnings- och administrationskostnader	61 620	61 081
Aktiverat arbete för egen räkning	-6 216	-5 607
Centrala kostnader	12 995	12 463
	68 399	**67 937**

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

Signature reference: 7c96df75-65a6-4a52-9ed8-843f8e419050

Not 11.
Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	28	26
Män	11	12
	39	38
Löner och andra ersättningar		
Styrelse, verkställande direktör och styrelsesuppleanter	1 426	1 428
Övriga anställda	22 413	22 095
	23 839	**23 523**
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse, verkställande direktör och styrelsesuppleanter	539	521
Pensionskostnader för övriga anställda	8 681	8 372
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	7 565	7 293
	16 785	**16 186**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**40 624**	**39 709**

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

	2023	2022
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	43 %	29 %
Andel män i styrelsen	57 %	71 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	60 %	60 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	40 %	40 %

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.

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.

Se tabell på nästkommande sida.

Signature reference: 7c96df75-65a6-4a52-9ed8-843f8e419050

Fortsättning not 13.

2023	Grundlön/ styrelsearvode	Övriga förmåner	Pensions-kostnad	Totalt
Styrelseordförande	119	0	0	119
Övriga styrelseledamöter	138	0	0	138
Styrelsesuppleanter	14	0	0	14
Verkställande direktör	1 155	0	539	1 694
Övriga ledande befattningshavare	3 426	11	1 237	4 674
	4 852	**11**	**1 776**	**6 639**
2022				
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**

Övriga förmåner avser kost- och reserelaterade förmåner.

Not 14.
Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Övriga verksamhetsintäkter	0	224
	0	**224**

Not 15.
Finansnetto

	2023	2022
Finansiella poster hänförbara till bolagets skulder		
Räntor koncernföretag	-8 812	-5 673
Övriga räntekostnader	-93	-30
	-8 905	**-5 703**
Finansiella poster hänförbara till bolagets finansiella anläggningstillgångar		
Realisationsresultat	0	0
Övriga ränteintäkter	6	2
Aktiverad ränta i projekt	7 477	0
	7 482	**2**
Finansnetto	**-1 423**	**-5 701**

Not 16.
Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Mottagna koncernbidrag	117 400	3 500
	117 400	**3 500**

Erhållna koncernbidrag är från Förvaltnings AB Framtiden.

Not 17.
Skatt på årets resultat

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-4 129	-2 577
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-1 515	25
Totalt redovisad skatt	**-5 644**	**-2 552**

Temporära skillnader föreligger i det fall tillgångars eller skulders redovisade resepektive skattemässiga värden är olika. Bolagets temporära skillnad har resulterat i en uppskjuten skatteskuld avseende tillgångar om 369 tkr (1 146 tkr).

Signature reference: 7c96df75-65a6-4a52-9ed8-843f8e419050

Fortsättning not 17.

Avstämning av effektiv skatt	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		27 269	0	12 455
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-5 617	20,60	-2 566
Ej avdragsgilla kostnader	0	-28	0	14
Ej skattepliktiga intäkter		1		
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	**20,70**	**-5 644**	**20,49**	**-2 552**

Not 18.
Övriga immateriella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	634	634
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**634**	**634**
Ingående avskrivningar	-626	-534
Årets avskrivningar	-8	-92
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-634**	**-626**
Utgående redovisat värde	**0**	**8**

Övriga immateriella anläggningstillgångar avser IT-projekt.

Not 19.
Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 326	3 326
Inköp	0	0
Försäljningar/ utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3 326**	**3 326**
Ingående avskrivningar	-1 458	-1 382
Årets avskrivningar	-76	-76
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 534**	**-1 458**
Utgående redovisat värde	**1 792**	**1 868**
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	1 792	1 868
Verkligt värde	41 200	41 200
Bokfört värde byggnader	1 706	1 782
Bokfört värde mark och markanläggning	86	86
	1 792	**1 868**

Signature reference: 7c96df75-65a6-4a52-9ed8-843f8e419050

Fortsättning not 19.
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

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	51 189	46 689
Inköp	0	4 500
Omklassificeringar	-4 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**46 689**	**51 189**
Ingående avskrivningar	-5 855	-5 456
Årets avskrivningar	-398	-399
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-6 253**	**-5 855**
Utgående redovisat värde	**40 436**	**45 334**
Bokfört värde byggnader	7 336	7 734
Bokfört värde mark	33 100	37 600
	40 436	**45 334**

Not 21.
Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 442	3 442
Inköp	0	0
Utrangeringar	-450	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 992**	**3 442**
Ingående avskrivningar	-2 488	-2 073
Utrangeringar	449	
Årets avskrivningar	-411	-416
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 450**	**-2 488**
Utgående redovisat värde	**542**	**953**

Not 22.
Uppskjuten skattefordran
Bolagets temporära skillnader har resulterat i uppskjutna skattefordringar enligt tabell på nästkommande sida.

Signature reference: 7c96df75-65a6-4a52-9ed8-843f8e419050

Fortsättning not 22.

2023-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Förvaltningsfastigheter	171	0	171
Mark som ingår i posten pågående projekt	999	0	999
Temporära skillnader till följd av aktiverad ränta		-1 540	-1 540
	1 171	**0**	**-369**

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**

Förändring av uppskjuten skatt	Belopp vid årets ingång	Belopp vid årets utgång
Förvaltningsfastigheter	146	171
Mark som ingår i posten pågående projekt	999	999
Temporära skillnader till följd av aktiverad ränta	0	-1 540
	1 146	**-369**

Not 23.
Pågående arbeten och varulager

Pågående arbeten	2023-12-31	2022-12-31
Aktiverade nedlagda utgifter	340 245	161 499
	340 245	**161 499**

Varulager	2023-12-31	2022-12-31
Färdigställda bostäder	175 487	238 893
Ägda bostäder	23 773	20 724
	199 260	**259 617**

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

Ingående värde består av 11 bostäder. Under året har varulagret minskat med 1 bostad netto, vilket ger ett utgående värde om 10 bostäder.

Not 24.
Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Reversfordran bostadsrätter	36 006	53 605
Momsfordran	1 012	0
Övriga poster	1 433	1 074
	38 451	**54 679**

Not 25.
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda abonnemangs- och IT-kostnader	311	1 258
Övriga förutbetalda kostnader	796	313
	1 107	**1 571**

Signature reference: 7c96df75-65a6-4a52-9ed8-843f8e419050

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	2023-12-31
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	171 332
årets vinst	21 624
	192 956
Disponeras så att:	
till aktieägare utdelas	93 216
i ny räkning överföres	99 740
	192 956

Not 28.
Avsättningar

Pensioner och liknande förpliktelser	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	37 063	30 379
Årets avsättningar/ nyintjänad pension	2 303	1 980
Under året ianspråktagna belopp/utbetalningar	-1 507	-1 316
Ränta	24	988
Övrigt	4 346	5 032
	42 229	**37 063**

Övriga avsättningar		
Belopp vid årets ingång	**3 767**	41 446
Årets avsättningar	**13 748**	1 387
Under året ianspråk-tagna belopp	**-10 542**	-6 518
Under året återförda belopp	**0**	-32 548
	6 973	**3 767**

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.

Övriga avsättningar avser i huvudsak kostnaden för bedömda garantiåtaganden för uppförda bostäder.

Not 29.
Uppskjuten skatteskuld

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	0	0
Årets avsättningar	369	0
Belopp vid årets utgång	**369**	**0**

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 swap-räntan 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.

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.

Signature reference: 7c96df75-65a6-4a52-9ed8-843f8e419050

fortsättning Not 31.
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

	2023-12-31	2022-12-31
Handpenningar från kunder	175	1 350
Övriga kortfristiga skulder	1 975	20 532
	2 150	**21 882**

Not 33.
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Sociala avgifter inkl löneskatt	6 087	5 076
Upplupna personalkostnader	4 419	1 806
Övriga poster	1 973	1 234
	12 479	**8 116**

Not 34.
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	894	982
Ökning/minskning av avsättningar	8 380	-30 992
	9 274	**-30 010**

Not 35.
Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Ansvarsförbindelse FPG/PRI	845	741
Ansvarsförbindelse Fastigo	668	655
	1 513	**1 396**

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 händelser efter räkenskapsårets slut
Inga andra väsentliga händelser har inträffat utöver den ordinarie verksamheten efter räkenskapsårets utgång. De finansiella rapporterna undertecknades den 8 februari 2024 och kommer att framläggas på ordinarie årsstämma den 7 mars 2024.

Signature reference: 7c96df75-65a6-4a52-9ed8-843f8e419050

Underskrifter

Göteborg den 8 februari 2024

Rikard Andersson
Ordförande

Helén Ohlsson
1:e vice ordförande

Joel Wickman
2:a vice ordförande

Johanna Eliasson
Ledamot

Anders Möller
Ledamot

Carina Ring
Ledamot

Isak Strömblad
Ledamot

Erik Windt-Wallenberg
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum
som framgår enligt digital signatur

Ernst & Young AB

Anders Linusson
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har lämnats det datum
som framgår enligt digital signatur

Anna Sibinska
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

Alf Landervik
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

Signature reference: 7c96df75-65a6-4a52-9ed8-843f8e419050



Signature reference: 7c96df75-65a6-4a52-9ed8-843f8e419050

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Göteborgs Egnahems AB för räkenskapsåret 2023. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 22-44 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 AB:s finansiella ställning per den 31 december 2023 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Göteborgs Egnahems AB enligt god revisorssed 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.

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 8 februari 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1-21 och 51-53. 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 att 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 revisionssed 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

Penneo dokumentnyckel: CNQVW-4227K-O1PS3-103TD-W0IJU-XWOPE

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 av Göteborgs Egnahems AB för räkenskapsåret 2023 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 verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Göteborgs Egnahems AB enligt god revisorssed 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. 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 ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg, datum enligt digital signering

Ernst & Young AB

Anders Linusson
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: CNQVW-4227K-O1PS3-103TD-W0IJU-XWOPE

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ANDERS LINUSSON
Auktoriserad revisor
Serienummer: 19740605xxxx
IP: 147.161.xxx.xxx
2024-02-13 20:12:10 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: CNQVW-4227K-O1PS3-103TD-W0IJU-XWOPE

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com.** Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet
Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **https://penneo.com/validator**

Granskningsrapport för 2023

Till årsstämman i Göteborgs Egnahems AB Org.nr: 556095-3829

Till kommunfullmäktige för kännedom

Vi, lekmannarevisorer i Göteborgs Egnahems AB, har granskat bolagets verksamhet under 2023. Granskningen har utförts av sakkunniga som biträder lekmannarevisorerna.

Styrelse och verkställande direktör ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorerna ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisionssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av årsstämman fastställda ägardirektiv.

En sammanfattning av granskningen har överlämnats till bolagets styrelse och verkställande direktör i en granskningsredogörelse.

Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Vi bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Göteborg den 8 februari 2024

Alf Landervik
Lekmannarevisor utsedd
av kommunfullmäktige

Anna Sibinska
Lekmannarevisor utsedd
av kommunfullmäktige

Göteborgs Stad

Detta dokument är elektroniskt signerat.

Signed by: ANNA SIBINSKA
Date: 2024-02-09 10:30:28
BankID refno: e3a7052e-9ca0-456c-af79-26fd377e776e

Lekmannarevisor: Anna Sibinska

Signed by: Alf Landervik
Date: 2024-02-09 09:57:37
BankID refno: 58ee1e2b-f278-4c81-a0c2-697d31c6136e

Lekmannarevisor: Alf Landervik

Signature reference: c0b74bde-75c9-47fe-a18f-06836682f07d

Kopia/bekräftelse på e-signerat dokument.

Fastighetsförteckning

Fastighet		Adress	Värdeår	Lägenheter antal	Bostäder area	Lokaler area	Total area	Taxerings-värde kkr
Backa	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						975
Kärra	1:168	taxeringsvärde < 1 000 kronor					0
Kärra	2:6						938
Skogome	1:42	taxeringsvärde < 1 000 kronor					0
Sävenäs	166:1						0
Sävenäs	176:1						0
Älvsborg	755:495						3 084
Älvsborg	755:503						
Älvsborg	755:504						
Summa							**6 256**

Signature reference: 7c96df75-65a6-4a52-9ed8-843f8e419050

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 styrelse år**
Rikard Andersson (S)	Ledamot, ordförande	1992	2023
Joel Wickman (M)	Ledamot, 1:a vice ordf	1983	2023
Helén Ohlsson (MP)	Ledamot, 2:e vice ordf	1968	2023
Johanna Eliasson (V)	Ledamot	1976	2023
Anders Möller (D)	Ledamot	1968	2023
Carina Ring (S)	Ledamot	1965	2023
Isak Strömblad (KD)	Ledamot	1996	2023
Carl Styvén (S)	Suppleant	1974	2023
Susanne Grandin Biörnerud (M)	Suppleant	1944	2023
Jenny Perez Grannas (V)	Suppleant	1984	2023

Arbetstagarrepresentanter	
Kerstin Nyqvist	Unionen
Linnea Jagersjö Rosell	Unionen

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

Revisorer			
Anders Linusson Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	1974	
Anna Sibinska (MP)	Lekmannarevisor	1963	
Alf Landervik (L)	Lekmannarevisor	1944	
Bengt-Åke Gellerstedt (KD)	Lekmannarevisorssuppleant	1948	
Erik Fristedt (L)	Lekmannarevisorssuppleant	1943	

Signature reference: 7c96df75-65a6-4a52-9ed8-843f8e419050

Plan för styrelsearbete

Januari
Verksamhetsplan 2023, Samlad riskbild 2023, Internkontrollplan 2023, Arbetsmiljöplan 2023, Uppföljning av systemet för ISK, Sammanträdesdatum och innehåll styrelsemöten 2023
Rapport: GDPR årsrapport 2022, VD-rapport, Styrande dokument 2022, Styrelsens rapporter, Utvärdering Styrelse/VD

Februari
Årsbokslut 2023, årsredovisning 2023, revisionsberättelse.
Rapport: Vd-rapport, prognos 1, Granskningsredogörelse stadsrevisionen, Tidplan ekonomisk rapportering 2023, projektportfölj, projektekonomi, försäljningsläge, styrelsens rapport.

Mars
Årsstämma: ärenden enligt bolagsordning.
Konstituerande styrelsemöte: Firmateckning/beslut, styrelsens arbetsordning inklusive attestinstruktion.

April
Flytt av Egnahemsbolagets verksamhet till Johanneberg Science Park

Maj
Delårsbokslut 31 mars, Försäkringsprogram, Styrelsens yttrande till Stadsrevisionen.
Rapport: VD-rapport, prognos 2, Säkerhetsrapport, Uppföljning 1 Arbetsmiljöplan, Verksamhetsuppföljning 1, Projektportfölj, Projektekonomi, Aktuellt försäljningsläge, Styrelsens rapport.

Juni
Markförvärv Kvisljungeby.
Rapporter: Vd-rapport, Uppföljning 1 Internkontrollplan, Månadsbokslut 30 april, projektportfölj, projektekonomi, försäljningsläge, styrelsens rapport.

September
Rapport: VD-rapport, Månadsbokslut, Estimat 1, Utblick 2024, Verksamhetsuppföljning 2, Uppföljning 2 arbetsmiljöplan, Uppföljning av miljö och klimatarbete 2023, projektportfölj, projektekonomi, försäljningsläge, styrelsens rapport.

Oktober
Avvikelse Eriksberget, Delegationsordning, Delårsbokslut 31 augusti.
Rapport: Vd-rapport, Prognos 3, Budget 2024, Projektportfölj, Projektekonomi, Aktuellt försäljningsläge, Styrelsens rapport.

December
Budget 2024, Sponsring 2024, Extra bolagsstämma.
Rapport: Vd-rapport, Innehåll och tider styrelsemöten 2024, Miljörevision, Uppföljning 2 Internkontrollplan, Verksamhetsuppföljning 3, Utkast verksamhetsplan 2024, Projektportfölj, Projektekonomi, Aktuellt försäljningsläge, Styrelsens rapport.



Egnahemsbolagets styrelse
Från vänster: Carina Ring, Helén Ohlsson, Carl Styvén, Rikard Andersson, Susanne Grandin Biörnerud och Jenny Perez Grannas. Saknas på bild: Joel Wickman, Johanna Eliasson, Anders Möller, Isak Strömblad.

Signature reference: 7c96df75-65a6-4a52-9ed8-843f8e419050

EGNAHEMSBOLAGET



Signature reference: 7c96df75-65a6-4a52-9ed8-843f8e419050

Göteborgs Stad

Detta dokument är elektroniskt signerat.

Signed by: RIKARD ANDERSSON
Date: 2024-02-08 11:54:02
BankID refno: aa5b2ace-2c33-4638-8ca7-b0b6a6538479

Ordförande : Rikard Andersson

Signed by: HELÉN OHLSSON
Date: 2024-02-09 08:57:59
BankID refno: b55aca6e-0332-4f52-99f1-6b43f51afbc0

2:e vice ordförande: Helén Ohlsson

Signed by: JOEL WICKMAN
Date: 2024-02-08 21:32:56
BankID refno: b4d94a8a-b5f5-442f-821f-de82de99689b

2:a Vice ordförande: Joel Wickman

Signed by: JOHANNA KRISTIN ELIASSON
Date: 2024-02-08 12:03:34
BankID refno: b2a89b88-3234-4bc4-a643-1faf9a325936

Ledamot: Johanna Eliasson

Signed by: ISAK STRÖMBLAD
Date: 2024-02-08 12:03:53
BankID refno: 0b0a33f1-d210-4549-8684-198381b885ab

Ledamot: Isak Strömblad

Signed by: CARINA RING
Date: 2024-02-08 12:43:55
BankID refno: b55dcc33-744d-41b5-9d33-60326f475c00

Ledamot: Carina Ring

Signed by: ANDERS MÖLLER
Date: 2024-02-12 12:48:10
BankID refno: 09f8001e-95cf-4843-9248-a525bc5bd2c9

Ledamot: Anders Möller

Signed by: Carl Anders Bertil Styvén
Date: 2024-02-08 18:19:14
BankID refno: 724bd69a-c8f0-4633-a531-94a64d486cb0

Carl Styvén

Signed by: JENNY PEREZ GRANNAS
Date: 2024-02-08 17:48:11
BankID refno: 58dbc141-0a3e-426e-aa35-c9bcedcab07b

Ledamot: Jenny Perez Grannas

Signed by: Susanne Ingrid M Grandin Biörnerud
Date: 2024-02-08 22:11:52
BankID refno: 9c092b7d-0296-4cac-a9ed-c5997843bf50

Suppleant: Susanne Grandin Biörnerud

Signed by: ERIK WINDT-WALLENBERG
Date: 2024-02-08 14:37:38
BankID refno: b8583d3c-dfe1-4ba2-9691-ef036eb98722

VD: Erik Windt Wallenberg

Signed by: ANDERS LINUSSON
Date: 2024-02-13 21:11:13
BankID refno: 957798af-999c-4994-b5e1-831da54f7f74

Auktoriserad revisor: Anders Linusson

Signature reference: 7c96df75-65a6-4a52-9ed8-843f8e419050

Kopia/bekräftelse på e-signerat dokument.