

Styrelsehandling nr: 6
Datum för styrelsemöte: 250206
Diarienummer: EHB 2025-00005

Handläggare: Johannes Wallgren
Telefon: 031-707 70 23
E-post:
johannes.wallgren@egnahemsbolaget.se

Årsbokslut 2024

Förslag till beslut

Styrelsen för Göteborgs Egnahems AB

Årsbokslut per 2024-12-31 godkänns.

Sammanfattning

Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till -60 mnkr och ger en negativ avvikelse om 8 mnkr jämfört mot lagd budget för 2024.

Bolaget har erhållit ett koncernbidrag om totalt +106 mnkr, varav 21 mnkr avser ersättning för nio radhus i Tynnered. Därtill en beräknad skatt på årets resultat om -10 mnkr ger ett resultat på sista raden med +37 mnkr för 2024. Föreslagen utdelning till ägare: 67 mnkr år 2025.

Avvikelsen om 8 mnkr efter finansiella poster består främst av nedskrivning gällande projekt Stackmoln, 14 mnkr. Nedskrivningen grundades på en värdering av färdig hyresfastighet i området. Dock kvarstår avsikten att sälja projektet med beslutat försäljningspris enligt projektkalkyl till bostadsrättsföreningen. Projektet var färdigställt med 42 bostäder i december.

En positiv avvikelse jämfört med budget består av extra ordinära intäkter vilket avser försäljning av förvaltningsfastigheter samt utdelning på mark, 12 mnkr. En av försäljningarna avser ett radhus i Tynnered som sålts externt. De övriga nio radhusen såldes till Familjebostäder där koncernbidrag om 21 mnkr delades ut och därmed påverkat sista raden för resultatet. Inget av ovan var känt vid budgettillfället.

I övrigt har bolaget resultatavräknat 20 bostäder färre än budgeterat, vilket motsvarar en negativ avvikelse om 5 mnkr.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Nedskrivning av projekt Stackmoln gjordes utifrån en extern värdering där projektet värderades som hyreshus. Avsikten att sälja projektet till nuvarande pris i enlighet med projektkalkylen till en bostadsrättsförening kvarstår. Därav kommer resultatet påverkas positivt med motsvarande belopp vid den tidpunkt då projektet är sålt i sin helhet, varför nedskrivningen är av redovisningsteknisk karaktär.

För att möta en sämre försäljningstakt har bolaget under verksamhetsåret 2024 vidtagit åtgärder i form av en ny hyr-köp-modell i syfte att öka intresset och möjligheter till försäljning.

Bolaget har också arbetat aktivt med försäljning av fastigheter som ej anses vara utvecklingsbara för bolaget för att under en fem-årsperiod kunna nå de ekonomiskt uppsatta målen.

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

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

Samverkan

Samverkan med de fackliga krävs ej i detta ärende.

Bilagor

1. Årsbokslut 2024 i jämförelse mot budget
2. Årsbokslut 2024 i jämförelse mot P3

Ärendet

Styrelsen föreslår godkänna bolagets årsbokslut 2024.

Beskrivning av ärendet

Verksamheten har upprättat ett bokslut för 2024 vilket ska ge ett rättvisande resultat för bolagets verksamhet.

Rapport december 2024 jämfört budget

(tkr)	Utfall 31/12	Budget 31/12	Avvikelse Utf/Bu
Antal resultatavräknade bostäder	6	26	- 20
Antal färdigställda bostäder	42	42	0
Produktionsintäkter	18 814	76 719	-57 905
Produktionskostnader	-17 346	-70 310	52 964
Projektnedskrivning	-13 576	0	-13 576
<i>Projektresultat</i>	<i>-12 108</i>	<i>6 409</i>	<i>-18 517</i>
Marknadsföring projekt	-2 175	-2 978	803
Garantiavsättning	-2 229	0	-2 229
Projektverksamhet	-16 512	3 431	-19 943
Hyres- & förvaltningsintäkter	4 880	3 941	939
Drifts- & förvaltningskostnader	-10 341	-6 315	-4 026
Försäljning förvaltningsfastigheter	11 659	0	11 659
Förvaltningsresultat	6 197	-2 374	8 571
Bruttoresultat	-10 315	1 057	-11 372
Administrativa kostnader	-13 583	-16 131	2 548
Personalkostnader	-30 867	-33 577	2 710
Aktivering tid i projekt	5 470	5 700	-230
Konsulter / inhyrdpersonal	-4 082	-3 647	-436
Marknadsföring	-2 844	-2 151	-693
Avskrivningar	-547	-770	222
Försäljning- och administrationskostnader	-46 454	-50 575	4 121
Rörelseresultat	-56 768	-49 518	-7 251
Finansiella kostnader	-3 072	-2 382	-690
Resultat efter finansiella poster	-59 841	-51 900	-7 941
Bokslutsdispositioner	106 218	0	106 218
Skatt på årets resultat	-9 584	0	-9 584
ÅRETS RESULTAT	36 793	-51 900	88 692

Kommentar utfall december 2024

Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till -60 mnkr och ger en negativ avvikelse om 8 mnkr jämfört mot lagd budget.

Bolaget har erhållit ett koncernbidrag om totalt +106 mnkr, varav 21 mnkr avser ersättning för nio radhus i Tynnered. Därtill en beräknad skatt på årets resultat om -10 mnkr ger ett resultat på sista raden med +37 mnkr för 2024. Föreslagen utdelning till ägare: 67 mnkr år 2025.

Avvikelsen om 8 mnkr efter finansiella poster består främst av nedskrivning gällande projekt Stackmoln, 14 mnkr. Nedskrivningen grundades på en värdering av färdig hyresfastighet i området. Dock kvarstår avsikten att sälja projektet med beslutat försäljningspris enligt projektkalkyl till bostadsrättsföreningen. Projektet var färdigställt med 42 bostäder i december.

En positiv avvikelse jämfört med budget består av extra ordinära intäkter vilket avser försäljning av förvaltningsfastigheter samt utdelning på mark, 12 mnkr. En av försäljningarna avser ett radhus i Tynnered som sålts externt. De övriga nio radhusen såldes till Familjebostäder där koncernbidrag om 21 mnkr delades ut och därmed påverkat sista raden för resultatet. Inget av ovan var känt vid budgettillfället.

I övrigt har bolaget resultatavräknat 20 bostäder färre än budgeterat, vilket motsvarar en negativ avvikelse om 5 mnkr. Detta på grund av att marknaden visats sig svalare än beräknat vid budgettillfället.

Projektverksamhet

Projekt	Utfall 31/12	Diff mot budget	Resultat- avräknade bostäder	Resultat- avräknade bostäder	Resultat- avräknade bostäder	Färdigställda bostäder
			Utfall period	Budget period	Budget helår	Budget helår
	tkr	tkr	st	st	st	st
Fjällbo Park	-81	81	1	2	2	0
Selma Park	477	-3 039	2	15	15	0
Selma Gård	1 072	-1 983	3	9	9	0
Övre Lövet	0	0	0	0	0	0
Kullen	0	0	0	0	0	0
Stackmoln	0	0	0	0	0	42
Totalt	1 468	-4 941	6	26	26	42

Hittills i år har vi resultatavräknat 6 bostäder mot 26 som låg i budget. Marknadsläget har inte haft den utväxling som vi trodde, men vi hoppas att ränteläget och inflationstakten kan påverka att läget lossnar under våren.

Under hösten har en extern värdering av Stackmoln gjorts, vilket medförde en nedskrivning om 14 mnkr. Denna nedskrivning låg inte i budgeten, varför vårt resultat påverkas negativt. Avsikten kvarstår att sälja projektet med beslutat försäljningspris till bostadsrättsföreningen.

Marknadsföringskostnader i projekt har för perioden ett lägre utfall mot budget då omprioritering i samband med omorganisation behövts göras, samt att aktiviteter och event för två projekt senarelagts.

Bolaget har resultatfört en kostnad om 2 mnkr gällande två garantiprojekt. Bolaget driver juridisk process för att få ersättning från entreprenör för av EHAB utförda åtgärder som var ålagda entreprenören att utföra men där entreprenören nekat. Det ena projektet avser entreprenören Serneke, 1 mnkr, det andra avser entreprenören Mjölbacksvillan, 1 mnkr. Inget var känt vid budgettillfället.

I varulagret ligger totalt 74 bostäder; 6 bostäder i Övre Lövet, 2 bostäder i Kullen, 1 bostad i Fjällbo Park, 42 bostäder i Selma Park och 23 bostäder i Selma Gård.

Förvaltningsresultat

Posten försäljning av förvaltningsfastigheter innefattar försäljning av ett radhus i Tynnered, 4 mnkr, Sälenstugan 3 mnkr, försäljning av tre fastigheter i Älvsborg 3 mnkr, samt en utdelning på mark i en samfällighet i Amhult 2 mnkr.

Kostnad för drift av Selma Gård har tagits upp som en förvaltningskostnad i resultatet då projektet inte kommer att gå över till ett förvaltande bolag enligt tidigare diskussion, vilket medför en negativ avvikelse om 2 mnkr.

Saneringskrav gällande invasiva arter samt uppsäkring av fastighet på fastigheten i Skogome har medfört kostnader i perioden som ej var budgeterade, 2 mnkr.

Ökade förvaltningsintäkter består främst av ökad uthyrning av osålda bostäder.

Försäljning- och administrationskostnader

Kostnader för försäljning och administration har totalt en positiv avvikelse om 4 mnkr.

En avvikelse om 3 mnkr för administrativa kostnader består främst av lägre kostnad för reparation och underhåll än budgeterat för kontoret St. Jörgens Väg, 2 mnkr. Även lägre kostnader i samband med flytt av kontor genererar en positiv avvikelse om 1 mnkr. Då flytten blev framflyttad från januari till juni har perioden därmed ej blivit belastad med löpande kostnader i samma utsträckning som budgeterat.

Personalkostnader inklusive aktivering tid i projekt har ett lägre utfall än budgeterat vilket främst förklaras av en lägre kostnad gällande pensionsskulden. Uttagen rapport från PRI i samband med budget visade på en högre kostnad än som fallit ut. Kostnader för marknadsföring har ökat på grund av beslut om kampanjer som ger köparen 24 månader avgiftsfritt. Det har sålts 4 bostäder med kampanjer under året, totalt en negativ avvikelse om 0,5 mnkr. Inga beslut om kampanjer fanns med i budget.

Finansiella kostnader

Den negativa avvikelsen om 1 mnkr avseende finansiella kostnader beror främst på utökat lånebehov för bolaget där det långfristiga lånet ökat jämfört med budget.

Tillsammans med den svala marknaden med låg försäljning som följd, har detta medfört ett ökat lånebehov. Även bolagets varulager av osålda bostäder har ökat under 2024 till följd av marknadsläget.

Rapport december 2024 jämfört prognos 3

(tkr)	Utfall 31/12	Prognos 31/12	Avvikelse Utf/P3
Antal resultatavräknade bostäder	6	9	- 3
Antal färdigställda bostäder	42	42	0
Produktionsintäkter	18 814	28 321	-9 506
Produktionskostnader	-17 346	-26 045	8 699
Projektnedskrivning	-13 576	0	-13 576
<i>Projekresultat</i>	<i>-12 108</i>	<i>2 276</i>	<i>-14 384</i>
Marknadsföring projekt	-2 175	-2 315	140
Garantiavsättning	-2 229	32	-2 261
Projektverksamhet	-16 512	-7	-16 505
Hyres- & förvaltningsintäkter	4 880	4 563	316
Drifts- & förvaltningskostnader	-10 341	-11 337	996
Försäljning förvaltningsfastigheter	11 659	11 567	91
Förvaltningsresultat	6 197	4 794	1 403
Bruttoresultat	-10 315	4 787	-15 102
Administrativa kostnader	-13 583	-13 611	27
Personalkostnader	-30 867	-31 934	1 067
Aktivering tid i projekt	5 470	5 461	9
Konsulter / inhyrdpersonal	-4 082	-4 661	579
Marknadsföring	-2 844	-3 660	816
Avskrivningar	-547	-532	-15
Försäljning- och administrationskostnader	-46 454	-48 937	2 484
Rörelseresultat	-56 768	-44 150	-12 618
Finansiella kostnader	-3 072	-3 749	677
Resultat efter finansiella poster	-59 841	-47 900	-11 941
Bokslutsdispositioner	106 218	0	106 218
Skatt på årets resultat	-9 584	0	-9 584
ÅRETS RESULTAT	36 793	-47 900	84 692

Kommentar utfall december 2024

Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till -60 mnkr och ger en negativ avvikelse om 12 mnkr jämfört mot lagd prognos.

Resultat 2024 med hänsyn tagen till koncernbidrag om +106 mnkr och skatt -10 mnkr ger ett resultat om +37 mnkr. Föreslagen utdelning till ägare: 67 mnkr.

I december har 42 bostäder färdigställts i projekt Stackmoln. I samband med detta gjordes en värdering som fick till följd att bolaget fick skriva ned projektet med 14 mnkr, vilket ej fanns med i prognosen. Årets nedskrivning består av en värdering av färdig hyresfastighet i området. Dock kvarstår avsikten att sälja projektet med beslutat försäljningspris enligt projektkalkyl till bostadsrättsföreningen.

Bolagets totala försäljning av bostäder gick sämre än prognostiserat, 3 bostäder lägre än prognos, vilket ger en negativ avvikelse med 1 mnkr.

De negativa avvikelserna vägs upp något då bolaget har haft lägre kostnader gällande förvaltning av mark samt lägre personalkostnader än prognostiserat.

I övrigt har alla 10 radhus i Tynnered avyttrats under december månad, varav 9 gick över till Familjebostäder och ett radhus såldes externt. Det senare låg med i prognos varför ingen avvikelse rapporterats för perioden. Försäljningen av de 9 radhusen till Familjebostäder fick ingen påverkan på rörelseresultatet utan justerades med koncernbidrag om 21 mnkr, som del av det totala koncernbidrag om 106 mnkr.

Projektverksamhet

I december färdigställdes 42 bostäder i projekt Stackmoln med planerad inflyttning i februari 2025. En extern värdering av Stackmoln gjordes under hösten vilket medförde ytterligare en nedskrivning om 14 mnkr. Denna nedskrivning låg inte med i prognos vilket därmed genererar en negativ avvikelse med samma belopp. Projektet har tidigare skrivits ner med 11 mnkr

under 2023. 2023 berodde nedskrivningen på ökade kostnader för index jämfört med projektkalkyl. Avsikten kvarstår att sälja projektet med beslutat försäljningspris till bostadsrättsföreningen.

Marknadsföring i projekt har löpt enligt prognos.

Projekt	Utfall 31/12	Diff mot Prognos	Resultat-avräknade bostäder Utfall period	Resultat-avräknade bostäder Prognos period	Resultat-avräknade bostäder Prognos helår	Färdigställda bostäder Prognos helår
	tkr	tkr	st	st	st	st
Fjällbo Park	-81	0	1	1	1	0
Selma Park	477	-737	2	5	5	0
Selma Gård	1 072	-71	3	3	3	0
Övre Lövet	0	0	0	0	0	0
Kullen	0	0	0	0	0	0
Stackmoln	0	0	0	0	0	42
Totalt	1 468	-808	6	9	9	42

I mars respektive maj resultatavräknades 2 bostäder i Selma Park, med en snittvinst per bostad om 238 tkr. I augusti, september och oktober resultatavräknades totalt 3 bostäder i Selma Gård, där snittvinsten blev 357 tkr. I oktober gjordes resultatavräkning för 1 bostad i Fjällbo Park, förlust med -81 tkr.

Antal resultatavräknade bostäder	Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
Fjällbo Park										1		
Selma Park			1		1							
Selma Gård								1	1	1		
Totalt	0	0	1	0	1	0	0	1	1	2	0	0
Akkumulerat	0	0	1	1	2	2	2	3	4	6	6	6

I varulagret ligger totalt 74 bostäder; 6 bostäder i Övre Lövet, 2 bostäder i Kullen, 1 bostad i Fjällbo Park, 42 bostäder i Selma Park och 23 bostäder i Selma Gård.

Status försäljning per 2024-12-31

Färdig- ställande År - mån	Projektnamn	Antal bostäder	Antal resultat- avräknat ack bokslut	Sålda %	Antal till försälj	Reser- verade	Sign boknings- avtal	Förhands-/ Upplåtelse- /Överlåtelse- avtal <i>ej inflyttade</i>	Har flyttat in denna månad	Inflytt datum	Totalt antal återköp för projektet
Varulager	Övre Lövet	66	60	91%	6						
Varulager	Kullen	46	44	96%	2						3 (bindande avtal)
Varulager	Selma Park	111	69	62%	42						2 (bindande avtal)
Varulager	Fjällbo Park	90	89	99%	1						6 (bindande avtal)
2023-06	Selma Gård	60	6	10%	52			2		25/4 25	2 (bindande avtal)
2025-05	Björlanda Ängar	90	0	0%	79	3	9	11		13/5 25	11 (ej bindande avtal)
2027-00	Eriksberget	130	0	0%	101		29				1 (ej bindande avtal)
2024-12	Stackmoln	42	0	0%	36		6			26/2 2025	3 (ej bindande avtal)

Kolumn "Antal till försälj" inkluderar 54 bostäder som är förbehållna för uthyrning: 6 stycken i Övre Lövet, 25 stycken i Selma Park och 23 stycken i Selma Gård.

En bostad är såld i Selma Gård där tillträde och resultatavräkning sker i januari 2025.

Kommande projekt Björlanda Ängar har haft säljstart under hösten och hittills har 11 signerat förhandsavtal, vilket är juridiskt bindande. Inflyttning väntas ske i maj 2025.

Även projekt Eriksberget har haft säljstart under perioden och där har 29 av 130 bostäder blivit signerade för bokningsavtal. Inflyttning här väntas ske i slutet av 2027.

6 bokningsavtal är signerade för Stackmoln där inflyttning väntas ske i februari 2025. Dessa är inte juridiskt bindande då vi inväntar en intygsgiven ekonomisk plan.

Garantiavsättningar

Med anledning av försiktighetsprincipen har bolaget resultatfört en kostnad om totalt 2 mnkr gällande två garantiprojekt. Bolaget driver i båda fallen en juridisk process för att få ersättning från entreprenör för av EHAB utförda åtgärder som var ålagda entreprenören att utföra men där entreprenören

nekat. Det ena projektet avser entreprenören Serneke, 1 mnkr, det andra avser entreprenören Mjöbacksvillan, 1 mnkr.

Förvaltningsverksamhet

Lägre förvaltningskostnad avseende hantering av riskträd samt förvaltning av mark ger en positiv avvikelse om 1 mnkr. Höststormarna har varit mildare än befarat varför kostnaderna blivit lägre samt färre ärenden kring diken, vägar och övrig mark som bolaget äger.

Försäljning- och administrationskostnader

Personalkostnaderna ger en positiv avvikelse om 1 mnkr på grund av tjänstledighet samt sjukfrånvaro.

Återhållsamhet gällande kostnader för konsulter ger en positiv avvikelse om 1 mnkr. Marknadsföring och kommunikation avviker också 1 mnkr. Detta på grund av sjukfrånvaro och framskjutna beslut under året som har påverkat möjligheten att kunna genomföra de planerade insatserna.

Finansiella kostnader

Den positiva avvikelsen om 1 mnkr avseende finansiella kostnader beror främst på att mer räntekostnader har aktiverats i projekt och därmed lyfts från resultatet.