

Styrelsehandling nr: 7

Datum för styrelsemöte: 240206

Diarienummer: EHB 2025-00006

Handläggare: Erik Windt-Wallenberg

Telefon: 031-707 70 00

E-post:

erik.windt.wallenberg@egnahemsbolaget.se

Årsredovisning 2024

Förslag till beslut

Styrelsen för Göteborgs Egnahems AB

1. Årsredovisning 2024, inklusive vinstdisposition, godkänns för framläggande på årsstämma.
2. Förvaltnings AB Framtidens koncerngemensamma hållbarhetsrapport för 2024 godkänns.
3. Bolagets verksamhet under 2024 har varit förenlig med det kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna i enlighet med bolagsordningen

Sammanfattning

Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till -60 mnkr, vilket är en negativ avvikelse på 8 mnkr jämfört mot budget. I årsbokslutet har bolaget erhållit ett koncernbidrag om +106 mnkr och skatteskuld är beräknad till -10 mnkr. Bolaget redovisar resultat om +37 mnkr för 2024.

Årsredovisningslagen (ÅRL) innehåller från och med 2017 regler för hållbarhetsrapportering för större företag. Egnahemsbolaget omfattas för verksamhetsåret 2024 inte av lagkravet.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Bolagets resultat före koncernbidrag för 2024 om -60 mnkr bidrar inte till de ekonomiskt satta målen för perioden 2023-2027.

Under verksamhetsåren 2023 och 2024 har bolaget vidtagit åtgärder som införande av säljkrav, pausat projekt och minskat bemanningen för att möjliggöra måluppfyllelse för perioden 2023-2027.

Bedömning ur ekologisk och social dimension

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

Samverkan

Ärendet har inte bedömts vara föremål för samverkan

Bilagor

1. Årsredovisning 2024

Ärendet

Bolagets årsredovisning.

Styrelsen föreslås godkänna bolagets årsredovisning 2024, inklusive vinstdisposition, för framläggande på årsstämma.

Styrelsen föreslås godkänna Framtidens koncerngemensamma hållbarhetsrapport för 2024.

Styrelsen föreslås godkänna att bolagets verksamhet under verksamhetsåret 2024 har varit förenlig med det kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna i enlighet med bolagsordningen

Beskrivning av ärendet

Egna Hemsbolaget har i enlighet med Årsredovisningslagen tagit fram en årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Årsredovisningen har genomgått revision av oberoende revisorer enligt god revisorssed. Revisorerna har funnit att årsredovisningen ger en i alla väsentliga avseenden en rättvisande bild av bolagets finansiella ställning per den 31 december 2024.

Bolaget har under verksamhetsåret vidtagit ett flertal åtgärder för att stärka bolagets långsiktiga finansiella förmåga.

- Säljkrav – Införandet av säljkrav våren 2023 har haft en positiv påverkan på bolagets riskexponering och minskat kostnaderna för finansiering. Syftet med säljkrav är att bolaget inte ska färdigställa bostäder som inte har sålts. Osålda bostäder innebär kostnader för bolaget såsom räntor, driftkostnader, avgifter till bostadsrättsföreningen och förvaltningskostnader.
- Nyproduktionsprojekt har pausats i väntan på att bostadsmarknaden vänder uppåt. Bolaget har per den 31 december 2024 tre projekt i produktion. Samtliga av dessa, förutom Stackmoln, genererar positiva resultat till bolaget.
 - o Björlanda ängar – 90 bostäder, färdigställt våren 2025
 - o Kvisljungeby ängar – 98 bostäder, färdigställt våren 2026
 - o Eriksberget – 130 bostäder, färdigställt hösten 2027
- Minskad bemanning av bolaget. Under våren 2024 genomfördes omorganisation.

Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till -60 mnkr, vilket är en negativ avvikelse på 8 mnkr jämfört mot budget. I årsbokslutet har bolaget erhållit ett koncernbidrag om +106 mnkr och skatteskuld är beräknad till -10 mnkr. Bolagets redovisar resultat om +37 mnkr för 2024.

Årsredovisningslagen (ÅRL) innehåller från och med 2017 regler för hållbarhetsrapportering för större företag. Egnahemsbolaget omfattas för verksamhetsåret 2024 inte av lagkravet.

Göteborgs Egnahems AB

Årsredovisning 2024





Innehåll

Detta är Egnahemsbolaget	4
För att hemma är bäst	4
Vd har ordet: om historien ändå upprepade sig...	6
Året som gått	8
Levererat projekt under året	9
Utsikter för kommande år	10
Miljö och klimat	12
Förvaltningsberättelse	14
Riskhantering	16
Finansiering	18
Finansiella rapporter	21
Resultaträkning	22
Balansräkning	23
Kassaflödesanalys	25
Noter	26
Övrigt	38
Underskrifter	38
Revisionsberättelse	40
Granskningsrapport för 2024	44
Fastighetsförteckning	46
Styrelse, revisorer och ledning	47



Detta är Egnahemsbolaget

För att hemma är bäst

Sedan 1933 har Egnahemsbolaget bidragit till stadsutvecklingen i Göteborg. Bolaget grundades som en del av den nationella egnahemsrörelsen och syftet var ett göra det möjligt för arbetarfamiljer att skaffa sig ett hem som man själv ägde. Sedan dess har vi byggt drygt 10 000 bostäder.

Vad, hur och var vi byggt har varierat under decennierna, men vi har alltid varit ett redskap för Göteborgs Stad att utveckla staden till ett bättre samhälle. Idag fokuserar vi på att bygga i områden där det mest finns hyresrätter, eftersom fler småhus och bostadsrätter stärker den socioekonomiska strukturen här. Det innebär att en stor del av vår produktion nu sker i miljonprogramsområden. För att få en hållbar

balans i projektportföljen bygger vi även runt om i hela kommunen.

Vi är drygt 20 medarbetare och har sedan sommaren 2024 vårt kontor på Chalmersområdet. Vi sitter nu i samma hus som bland annat Framtiden Byggutveckling, vilket vi ser som mycket positivt för vårt allt närmare samarbete.



Brf Björlanda Ängar



Om historien ändå upprepade sig...

1934 började Egnahemsbolagets första bostäder att byggas. Det blev 230 egnahemshus i Bräcke. Bostäderna uppfördes utanför stadsplanerat område och staden erbjöd marken billigt.

Under 1930-talet var trångboddheten stor i Göteborg. Staden växte kraftigt med anledning av varvens expansion. Samtidigt ökade utflyttning till kranskommunerna. En anledning var de höga tomtpriserna, familjer hade helt enkelt inte råd att bygga sig ett litet hus i Göteborg. Utflyttningen medförde att skattekraft gick förlorad. Det fanns därför en bred politisk vilja att stödja byggandet av egnahem för arbetare, för att på så sätt stabilisera staden socialt och ekonomiskt. Ett sätt var att erbjuda billig mark och organisera egnahemsbyggandet, enligt en modell som man såg var framgångsrik i Stockholm.

Det fanns viss kritik mot uppförandet av egnahemsområden, några menade arbetarna lurades in i en skuldfälla och att husen tog upp för mycket yta jämfört med flerbostadshus. Trots detta beslutade stadsfullmäktige den 15 juni 1933 att de första egnahemmen skulle byggas under sommaren 1934.

2024, 90 år senare, framstår situationen påtagligt lik den på 1930-talet. Göteborg kämpar med en inflyttning som är högre än bostadsproduktionen. Trångboddheten är stor. Markpriserna har aldrig varit högre. Utflyttningen till kranskommunerna är kännbar för stadens ekonomi.

Egnahemsbolaget har under sina 90 år genomlevt flera lågkonjunkturer när bostadsproduktionen varit låg. Dessa har varvats med perioder när bostadsproduktionen varit hög. De mest intensiva perioderna i vårt bolags historia var under miljonprogrammet då över 2 000 bostäder uppfördes och inledningen av 2020-talet då bolaget satte all-time-high 2021 med 449 färdigställda bostäder.

Tre år senare ser som bekant läget inte lika ljust ut. Bostadsmarknaden har gått drastiskt neråt. Byggekostnaderna har ökat markant samtidigt som priserna på nyproducerade bostäder har stått still eller minskat. Det har naturligtvis haft stor påverkan på Egnahemsbolaget.



- Under våren 2024 avslutades anställningarna för en dryg tredjedel av bolagets personal.
- Bolaget slutar med egen projektutveckling, det utförs numera av Framtiden Byggutveckling AB åt hela Framtiden-koncernen.
- Bolaget hyr ut osålda bostäder med korttidskontrakt.
- Bolaget har infört en hyrköpsmodell: HyrKöp.
- Bolaget har analyserat sitt markinnehav och sålt mark som bolaget bedömt inte ha strategiskt värde.

bygga bostadsrätter och att bygga i hela kommunen. Vi behöver hela paletten för att få en stabil portfölj. Men just genom att bygga småhus i våra fokusområden; där gör vi den största skillnaden. Dessutom vet vi att de som bor här idag och är redo att köpa en bostad helst vill ha ett litet hus med egen täppa.

Så när detta skrivs, i årets sista andetag, så är mitt nyårslofte för 2025 att göra allt jag kan för att få till fler småhus. Egnahemsbolaget är nu, som alltid, redo att möta framtiden och fortsätta att bygga bostäder för dem med lite sämre ekonomiska förutsättningar.

Erik Windt-Wallenberg
Vd Egnahemsbolaget

Stärka den socioekonomiska nivån

I dagens Göteborg finns många miljonprogramsområden där det finns 80-100 procent hyresrätter. När vi tillför småhus i dessa områden höjs andelen förvärvsarbetare och den socioekonomiska nivån. Dessutom ökar fastighetsvärden i redan befintligt bestånd, det vill säga på hyresfastigheterna i området. Detta är enda sättet att skapa en bestående förändring här. Egnahemsbolaget är på så sätt en god affär för Göteborg som stad.

När jag blickar in mot året som kommer så är det med försiktig optimism. Inflationen är låg och räntorna sjunker. De flesta bedömare verkar vara överens om att bostadsmarknaden vänder uppåt under 2025. Skulle nu också markpriserna kunna anpassas så att småhus kan byggas och erbjudas marknaden till priser som köparna fann attraktiva så skulle mycket vara vunnet. Givetvis fortsätter vi att även



Året som gått

Året präglades av en lång väntan på att försäljningen ska dra igång, men också av vår flytt till Chalmersområdet. Flytten blev en energikick och att sitta närmare Framtiden Byggutveckling ger oss delvis nya arbetsformer, vilket är inspirerande.

Januari

- Byggstart av Bostadsrättsföreningen Kvis-ljungeby Ängar, Björlanda med 98 lägenheter och underjordiskt garage.

Februari

- Detaljplan för Siriusgatan i Bergsjön vinner laga kraft. Vi planerar i dagsläget att färdigställa 37 bostäder 2028 och 58 bostäder 2029. Vi planerar för såväl radhus som bostadsrätter.

April

- Den 24:e april träder en ny organisation i kraft till följd av personalneddragning. Fyra avdelningar blir tre.

Maj

- Egnahemsfrukost på Västsvenska Handelskammaren. Nära hundra branschkollegor lyssnade på nationalekonom Ingvar Nilsson som berättade hur sociala investeringar blir lönsamma för både samhälle och företag.
- Vi startar försäljningen av Bostadsrättsföreningen Eriksberget. Här planerar vi att bygga 130 lägenheter. Preliminär inflyttning börjar 2027.

Juni

- Vi flyttar kontoret till Chalmersområdet, i samma fastighet som Framtiden och Framtiden Byggutveckling.

September

- Möte med Stefan Attefall, regeringens egnahemskommissionär, samt hans kollegor. Tillsammans med medarbetare från Framtiden Byggutveckling och Framtiden berättade vi om svårigheterna med att få bygga småhus, något Attefall fått i uppdrag att öka.

Oktober

- Vi startar försäljningen av Bostadsrättsföreningen Stackmoln i Länsmansgården. Här blir det 42 lägenheter med 26 parkeringsplatser i suterränggarage.

November

- Vi får bygglov för Bostadsrättsföreningen Skogsbrynet i Gårdsten. Här planeras för 55 lägenheter.

December

- Levererade Bostadsrättsföreningen Stackmoln i Länsmansgården.

Levererat projekt under året

Bostadsrättsföreningen Stackmoln

I december levererade vi Bostadsrättsföreningen Stackmoln i Länsmansgården. Här byggde vi 42 lägenheter om 1-4 rum och kök och 34-90 kvadratmeter. Till föreningen hör 26 parkeringsplatser varav ungefär hälften har laddbox för elbilar.

På hustaken finns solceller som är en hållbar investering för både bostadsrättsföreningen och medlemmarna.



Brf
Stackmoln



Utsikter för kommande år

2024 slutade med att vi anade ljuset i tunneln på bostadsmarknaden. Prognosen pekar mot en blygsam vändning under 2025. Riksbanken beslutade om dubbel räntesänkning i november, 0,25 procent i december och förväntas leverera ytterligare sänkningar under 2025. Nu återstår att se hur konsumenterna agerar på den utvecklingen.

Bostadsmarknaden i Göteborg präglas i skrivande stund av ett stort överutbud, framför allt på nyproduktionssidan. Trots att räntorna äntligen vänt och lär fortsätta ner under 2025 så står vi i flera stadsdelar, i sällskap med andra byggherrar, med osålda bostadsrätter. Det förekommer en bred flora av rabatter och erbjudanden i de flesta av dessa projekt.

Vi avvaktar och ser utvecklingen an under början av året för att sedan ta beslut om hur vi fortskrider med de rabatter och erbjudanden som vi tidigare använt oss av.

Antalet bostadsaffärer förväntas öka under 2025 vilket skulle bidra till att marknaden tar fart.

Detta gäller i första hand begagnatmarknaden. Dock är det en förväntad turordning. Begagnade bostäder behöver öka i omsättning och pris innan nyproduktionen återfår sin attraktivitet. Det ser i skrivande stund ut som om denna vändning kommer ta längre tid än man tidigare trott. Dubbelsänkningen i november blev inte den islossning många hoppades på, så nu återstår att se hur utvecklingen löper på.

Riksbankens sänkningar är förutsättningar för en starkare bostadsutveckling, men enligt många bedömare handlar avgörandet mycket om utfallet i avtalsrörelsen mellan fack och arbetsgivare. Förhandlingarna för 2025 ser ut att hamna på omkring 3,5 procent. Många bedömer att det är den siffran som styr prisökningen på begagnatmarknaden. Vilket i sin tur styr

utvecklingen av försäljningen av nyproduktionen.

Den minskade optimismen kring bostadspriserna underbyggs också av osäkerhetsfaktorer som den geopolitiska oron samt ränteutvecklingen i USA och euroområdet. Arbetslösheten bedöms toppa på 8,5 procent och tillväxten stiger med en procentenhet till 1,9 procent. Året därpå efter bedömer storbankerna att ekonomin växer kraftigt; med 2,6 procent BNP-tillväxt 2026. Så, vi fortsätter arbetet med att ta oss genom tunneln, för att nå ljuset – vi vet att det kommer, förr eller senare.



Miljö och klimat

Egnahemsbolaget har i samverkan med koncernen fortsatt att fokusera på tre målområden: giftfritt, klimatneutralt samt biologisk mångfald & ekosystemtjänster.

Det pågår ett aktivt arbete att nå uppsatta mål. Vissa mål, som till exempel målet om biologisk mångfald, är en stor utmaning som kräver styrning även utanför Egnahemsbolaget.

I våra projekt har vi regelbundna diskussioner med entreprenörer där vi följer upp ställda krav, men även ständigt ifrågasätter om fler förbättringsåtgärder kan göras innanför projektets ramar.

Vi har sett stort engagemang och god vilja hos våra entreprenörer att jobba med dessa frågor som är i hög grad aktuella även för dem.

En milstolpe i år var att Egnahemsbolaget nu bedöms ha ett systematiskt miljöarbete enligt Göteborgs Stads anvisningar för systematisk miljöledning.

Det har varit ett omfattande gemensamt arbete inom Framtidenkoncernen och vi har alla kunnat visa många framsteg i implementeringsarbetet. Nytt för i år är att dessa frågor fått ett eget råd i koncernens rådsstruktur. Det är ett av många tecken på att området får allt större vikt inom hela koncernen.

Internt har vi upprättat "Egnahemsbolagets anvisning för systematisk miljöledning" och vi renodlar nu det arbetet med fokus på ansvarsfördelning för att få än mer tydlighet och styrning.

Miljöarbetet är integrerat i bolagets ordinarie styrning och det pågår ett arbete där vi undersöker om fler förbättringar kan göras för att synliggöra och lyfta upp miljöarbetet mellan olika roller inom bolaget.



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Göteborgs Egnahems Aktiebolag, organisationsnummer 556095-3829, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Under våren genomförde bolaget en omorganisation.
- Flytt till nytt kontor på Johanneberg Science park 1 juni.
- Säljstart projekt Brf Eriksberget och Brf Stackmoln.
- Färdigställande projekt Stackmoln, Länsmansgården.

- Försäljning av tre fastigheter i Högsbo, radhus i Tynnered och fastighet i Sälen.
- Uthyrningsverksamhet med korttidskontrakt har ökat under året på grund av rådande marknadssituation.

Ägarförhållanden

Göteborgs Egnahems Aktiebolag ägs till 100% av Förvaltnings AB Framtiden,

organisationsnummer 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 inte av reglerna i Årsredovisningslagen (ÅRL) om att hållbarhetsredovisa.



Brf
Eriksberget

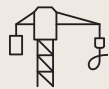
Riskhantering

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 fortsatt ansträngt ekonomiskt läge trots att räntan vänt neråt. Framför allt är det överutbudet på marknaden för nyproduktion i kombination med fortsatt förhållandevis höga räntor som påverkar kundernas betalningsförmåga och köpvilja.

Även entreprenörers ekonomiska situation och lönsamheten i våra projekt är fortsatta osäkerhetsfaktorer. Trots att bygginflationen nu kommit ner på låg nivå ligger byggkostnaderna kvar på höga nivåer efter att tidigare ha stigit med hela 30 procent under en tvåårsperiod. Det lär bidra till en fortsatt dämpad efterfrågan.

I omvärlden finns ovanligt många osäkerhetsfaktorer såsom krig och hotande handelskrig med tullar och restriktioner, vilket kan leda till problem med logistik och prisökningar. Därtill kommer krav på volymer och låga produktionskostnader, gestaltning samt klimatanpassning som kan skapa målkonflikter. Dessa behöver hanteras.

Detta ställer krav på ett innovativt och effektivt arbetssätt för att identifiera smarta lösningar och göra rätt prioriteringar. Sammantaget är bolagets riskexponering fortsatt förhållandevis hög på grund av rådande omvärldsfaktorer. 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 överutbudet på nyproduktionsmarknaden vilket dämpar kundernas köpvilja, samt det för många kunder fortsatt höga ränteläget.
- Risk att höga produktionskostnader och gestaltskrav gör det svårt att möta 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, visningar samt i vissa fall kampanjer.
- Vi arbetar med vår produktstandard och kravställning i upphandling av entreprenör för att kunna nå låga produktionskostnader, möta gestaltskrav samt få ner höga markpriser i syfte att kunna erbjuda prispressade bostäder, vilket alltid är vårt mål.



Leverantörsmarknaden

Riskfaktor

- Risk att förändring i konjunktur samt leveransproblem pga oro i omvärlden gör att vi får anbud med för höga priser.
- Det höga kostnadsläget gör fortfarande att framför allt mindre entreprenörer kan gå i konkurs.
- Risk för bristande arbetsmiljö på byggarbetsplatser.

Riskhantering

- Vi arbetar med att bredda marknaden genom att 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.



Finansiering

Riskfaktor

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



Avkastningskrav och lönsamhet

Riskfaktor

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



Oegentligheter

Riskfaktor

- Risk för korruption, kriminalitet och osund konkurrens bland entreprenörer.
- Brister i styrning, rutiner och processer ökar risken för oegentligheter.
- Risken ökar för bedrägerier och otillbörlig påverkan.



IT- och Informationssäkerhet

Riskfaktor

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



Klimatomställning

Riskfaktor

- Bolaget kommer inte nå alla stadens mål på minskat klimatavtryck i nyproduktion under 2025.
- Risk för målkonflikter med volymmål och mål för låga produktionskostnader.
- Risk för att rätt förutsättningar avseende mobilitet saknas för att vi ska kunna bygga.

Riskhantering

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

Riskhantering

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

Riskhantering

- Annonserade och oannonserade arbetsplatskontroller genomförs på projekt i produktionsfas.
- Upphandlingar och utvärdering av anbud har fastställda rutiner och kontroll sker årsvis.
- Uppföljningen av projekt har tydliga rutiner för lägesrapportering.

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 informations-säkerhet inom bolaget genomförs.

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.
- Vi ska efterfråga cirkulärt byggande vid entreprenadupphandlingar.

Finansiering

Finansiell organisation och riskhantering
Nyupplåning krävs för bolagets investeringar i nyproduktion och därmed föreligger en finansieringsrisk. 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 sänkte styrräntan vid fem tillfällen under året, i takt med att inflationen stabiliserades runt inflationsmålet, och uppgick vid årets slut till 2,5 procent. Femårsräntan steg inledningsvis under året för att sedan falla tillbaka under kvartal tre. En viss höjning skedde i slutet av året till 2,5 procent, vilket är 0,1 procentenhet högre än vid inledningen av året.

Göteborgs Egnahems Aktiebolags finansnetto uppgick år 2024 till -3 072 tkr (-1 423 tkr). I finansnettot ingår kostnads- och intäktsräntor. Jämfört med föregående år försämrades finansnettot med -1 649 tkr.

Finansiell ställning
Bolagets egna kapital uppgick vid årsskiftet till 155 733 tkr (212 156 tkr) och soliditeten uppgick till 14 procent (28%).

De räntebärande skulderna uppgick vid årets utgång till 675 000 tkr (450 000 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.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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)

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	23 633	79 865	730 910	1 233 330	471 168
Resultat efter finansiella poster	-59 841	-90 132	8 955	163 664	-27 355
Medelantal anställda	23	39	38	41	35
Fastigheter	39 804	42 228	47 203	43 178	43 652
Balansomslutning	1 131 785	758 980	640 459	946 612	1 225 264
Antal resultatavräknade bostäder	6	29	245	405	184
Avkastning på eget kap. (%)	neg	neg	5	90	neg
Avkastning på totalt kap. (%)	neg	neg	2	18	neg
Soliditet (%)	14	28	30	19	8
Justerad soliditet (%)	25	41	43	18	13

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.



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	0	171 332	21 624	212 156
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				21 624	-21 624	0
Utdelning				-93 216		-93 216
Årets resultat					36 793	36 793
Belopp vid årets utgång	16 000	3 200	0	99 740	36 793	155 733

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	99 740 318
årets vinst	36 792 721
Summa	136 533 039

Disponeras så att:	
till aktieägare utdelas	67 490 000
i ny räkning överföres	69 043 039
Summa	136 533 039

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. Utdelningen är en del av skatteoptimering och motsvaras av koncernbidrag.

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

Finansiella rapporter



Resultaträkning (tkr)

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Intäkter för bostadsproduktion	2	18 814	78 758
Hyses- & förvaltningsintäkter	3	4 819	1 107
Nettoomsättning	4	23 633	79 865
Produktionskostnader	2, 5	-33 151	-91 520
Drifts- & förvaltningskostnader	6, 7	-4 864	-8 655
Kostnad för sålda varor		-38 015	-100 175
Bruttoresultat		-14 382	-20 310
Försäljnings- & administrationskostnader	5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13	-54 166	-68 399
Övriga rörelseintäkter	14	11 779	0
Rörelseresultat		-56 769	-88 709
Resultat från finansiella poster			
Finansnetto	15	-3 072	-1 429
Övriga ränteintäkter & liknande resultatposter		0	6
		-3 072	-1 423
Resultat efter finansiella poster		-59 841	-90 132
Bokslutsdispositioner	16	106 218	117 400
Resultat före skatt		46 377	27 268
Skatt på årets resultat	17	-9 584	-5 644
ÅRETS RESULTAT		36 793	21 624

Balansräkning (tkr)

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	18	0	0
		0	0
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	19	0	1 792
Byggnader och mark	20	39 804	40 436
Inventarier	21	477	542
		40 281	42 770
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran	22	0	0
		0	0
Summa anläggningstillgångar		40 281	42 770
Omsättningstillgångar			
Varulager och pågående arbeten	23, 24		
Färdigställda bostäder		315 062	199 260
Pågående arbeten		530 371	340 245
		845 433	539 505
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		338	119
Fordringar hos koncernföretag		106 288	137 021
Övriga fordringar	25	137 674	38 451
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	1 811	1 107
		246 071	176 698
Kassa och bank		0	7
Summa omsättningstillgångar		1 091 504	716 210
SUMMA TILLGÅNGAR		1 131 785	758 980

Balansräkning (tkr)

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital	27, 28		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		16 000	16 000
Reservfond		3 200	3 200
		19 200	19 200
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		99 740	171 332
Årets resultat		36 793	21 624
		136 533	192 956
Summa eget kapital		155 733	212 156
Avsättningar	29		
Avsatt för pensioner, PRI		45 460	42 229
Uppskjuten skatteskuld	30	779	369
Övriga avsättningar		3 012	6 973
Summa avsättningar		49 251	49 571
Långfristiga skulder	31, 32		
Skulder till koncernföretag		675 000	450 000
Summa långfristiga skulder		675 000	450 000
Kortfristiga skulder	32		
Leverantörsskulder		20 870	24 554
Skulder till koncernföretag		183 095	3 272
Aktuella skatteskulder		7 129	4 798
Övriga skulder	33	28 948	2 150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	11 759	12 479
Summa kortfristiga skulder		251 801	47 253
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 131 785	758 980

Kassaflödesanalys (tkr)

Tillgångar	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-56 768	-88 708
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	35	-1 441	9 274
Erhållen ränta		0	6
Erlagd ränta		-2 513	-928
Betald skatt		-10 651	-4 478
		-71 373	-84 834
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager och pågående arbete		-305 928	-113 890
Förändring av kundfordringar och kortfristiga fordringar		-100 102	17 129
Förändring av leverantörsskulder och kortfristiga skulder		20 052	-9 221
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-457 351	-190 816
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-45	0
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		12 117	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		12 072	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring av koncernkonto		196 119	90 102
Upptagna lån		225 000	100 000
Lämnad utdelning		-93 216	-2 779
Erhållna koncernbidrag		117 400	3 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		445 303	190 823
Årets kassaflöde		24	7
Likvida medel vid årets början		7	0
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT		31	7

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.

Transparenslagen
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 Transparenslagen, framgår av denna årsredovisning, sidan 22-37.

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 aktiveringsmo-

dellen. 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.

Under året har förvaltningsfastigheter avyttrats.

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

Immateriella anläggningstillgångar		
Programvaror/IT		5 år
Materiella anläggnings-tillgångar		
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 anläggnings-tillgångar		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 anläggnings-tillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya

komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Låneutgifter
De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår. 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 överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna 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 provas 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 kontraktsskrivna bostäder, är värderade till 100% av direkta tillverkningskostnader med tillägg för viss andel i indirekta kostnader, i enlighet med inkomstskattelagens bestämmelser. Resultatavräkning sker vid slutbesiktning och endast då bostäder sålts till kund.

Bolaget aktiverar interna kostnader relaterade till projekt, och innebär att hänsyn tas till de 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.

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser fram- tida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatte- skulder 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 anläggnings- tillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskotts- avdrag 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 skatte- skulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Avsättningar

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räken- skapsåret 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 ersätt- ning efter avslutad anställning. Kortfristiga ersätt- ningar 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 förmåns- bestämda 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 obe- skattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Avkastning på totalt kap. (%)
Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av genomsnittlig balansomslutning.

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

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

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redo- visningsprinciper, 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 18 814 tkr (78 758 tkr) samt kostnader om -33 151 tkr (-91 520 tkr) avser 6 (29) resultat- avräknade bostäder.

Not 3.

Hyres- och förvaltningsintäkter
Bolagets kontraktssportfölj består av lägenhetskonn- trakt som normalt löper med en uppsägningstid om tre månader. Kontrakten är korttidskontrakt utan besittningsrätt. Övriga hyresintäkter avser till största delen uthyrning av parkeringsplatser och garage. Dessa kontrakt har normalt samma uppsäg- ningstid som ett lägenhetskonntrakt.

Av konsultintäkter avser 507 tkr konsulttjänster till systerbolag inom Framtidenkoncernen.

	2024	2023
Hyresintäkter		
Bostäder	4 036	926
Övriga hyresintäkter	56	48
	4 092	974
Förvaltningsintäkter		
Konsultintäkter	727	20
Övriga förvaltningintäkter	0	113
	727	133
Summa hyres- och förvaltningsintäkter	4 819	1 107

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 koncern- företag anges i % nedan:

	2024	2023
Andel av totala intäkter		
Bolag inom Framtidenkoncernen	3	0
Göteborgs Stads nämnder och bolag, exkl Framtidenkoncernen	0	0
	3	0

Andel av total kostnad i rörelse- verksamhet exkl fastighetsskatt, av- och nedskrivningar		
Bolag inom Framtidenkoncernen	5	2
Göteborgs Stads nämnder och bolag, exkl Framtidenkoncernen	4	3
	9	5

Andel av intäkter i finansnetto		
Bolag inom Framtidenkoncernen	0	0
Externt	100	100
	100	100

Andel av kostnader i finansnetto		
Bolag inom Framtidenkoncernen	100	99
Externt	0	1
	100	100

Vid köp och försäljning mellan koncernföretag sker det till bokfört värde.

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

Not 6. Drifts- och förvaltningskostnader		
	2024	2023
Uppvärmning, energi och V/A	217	234
Tomträttsavgäld	198	141
Samfällighetsavgift	230	227
Avskrivningar i förvaltningen	437	475
Övriga driftskostnader	3 782	7 578
	4 864	8 655
Not 7. Avskrivningar och utrangeringar		
	2024	2023
Planenliga avskrivningar & utrangeringar inom administration och försäljning		
Immateriella anläggnings-tillgångar	0	8
Avskrivning inventarier	109	411
	109	419
Planenliga avskrivningar i fastighetsförvaltningen		
Byggnader	437	475
	437	475
Summa avskrivningar och utrangeringar	546	894
Not 8. Leasingavtal Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 1 351 tkr (601 tkr).		
Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:		
	2024	2023
Inom ett år	1 988	553
Senare än ett år men inom fem år	827	193
Senare än fem år	0	0
	2 815	746

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		
	2024	2023
Ernts & Young AB		
Revisionsuppdrag	136	229
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget		0
Skatterådgivning		0
	136	229

Lekmannarevisorer		
Utöver ovanstående arvode till valt revisions-bolag har arvode utgått för lekmannarevision inklusive sakkunnigt biträde med:		
	2024	2023
Lekmannarevision	86	204
	86	204

Not 10. Försäljnings- och administrationskostnader		
	2024	2023
Försäljnings- och administrationskostnader	51 177	61 620
Aktiverat arbete för egen räkning	-5 470	-6 216
Centrala kostnader	8 459	12 995
	54 166	68 399

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

Not 11. Anställda och personalkostnader		
	2024	2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	16	28
Män	7	11
	23	39
Löner och andra ersättningar		
Styrelse, verkställande direktör och styrelsesuppleanter	1 574	1 426
Övriga anställda	15 209	22 413
	16 783	23 839
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse, verkställande direktör och styrelsesuppleanter	346	539
Pensionskostnader för övriga anställda	6 025	8 681
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	6 879	7 565
	13 250	16 785
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	30 033	40 624

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

	2024	2023
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	43%	43%
Andel män i styrelsen	57%	57%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	50%	60%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	50%	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 Göteborgs Stad.

Se tabell på nästkommande sida.

Fortsättning not 13.

2024	Grundlön/ styrelsearvode	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Totalt
Styrelseordförande	58	0	0	58
Övriga styrelseledamöter	193	0	0	155
Styrelsesuppleanter	41	0	0	79
Verkställande direktör	1 282	8	373	1 401
	1 574	8	373	1 693
2023				
Styrelseordförande	119	0	0	119
Övriga styrelseledamöter	138	0	0	138
Styrelsesuppleanter	14	0	0	14
Verkställande direktör	1 155	0	539	1 694
	1 426	0	539	1 965

Övriga förmåner avser kost- och reserelaterade förmåner.

Not 14.
Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Vinst vid avyttring av fastighet	10 250	0
Utdelning Amhult	1 515	0
Övrigt	14	0
	11 779	0

Not 15.
Finansnetto

	2024	2023
Finansiella poster hänförliga till bolagets skulder		
Räntor koncernföretag	-18 842	-8 812
Övriga räntekostnader	-181	-93
	-19 022	-8 905
Finansiella poster hänförliga till bolagets finansiella anläggningstillgångar		
Övriga ränteintäkter		6
Aktiverad ränta i projekt	15 951	7 477
	15 951	7 482
Finansnetto	-3 072	-1 423

Not 16.
Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Mottagna koncernbidrag	106 218	117 400
	106 218	117 400

Mottagna koncernbidrag är från Förvaltnings AB Framtiden.

Not 17.
Skatt på årets resultat

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-9 174	-4 129
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-410	-1 515
Totalt redovisad skatt	-9 584	-5 644

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 779 tkr (369 tkr).

Fortsättning not 17.

Avstämning av effektiv skatt	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		46 377		27 269
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-9 554	20,60	-5 617
Ej avdragsgilla kostnader	0	-3 262	0	-28
Ej skattepliktiga intäkter		3 286		1
Justering avseende skatter föregående år	0	0	0	0
Skattemässigt resultat försäljning fastighet	0	-33	0	0
Skattemässiga avskrivningar fastighet	0	-22	0	0
Redovisad effektiv skatt	20,67	-9 584	20,70	-5 644

Not 18.
Övriga immateriella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	634	634
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	634	634
Ingående avskrivningar	-634	-626
Årets avskrivningar	-0	-8
Utgående ackumulerade avskrivningar	-634	-634
Utgående redovisat värde	0	0

Övriga immateriella anläggningstillgångar avser IT-projekt.

Not 19.
Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 326	3 326
Inköp	0	0
Försäljningar/utrangeringar	-3 326	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	3 326
Ingående avskrivningar	-1 534	-1 458
Försäljningar/utrangeringar	1 578	
Årets avskrivningar	-44	-76
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-1 534
Utgående redovisat värde	0	1 792
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	0	1 792
Verkligt värde	0	41 200
Bokfört värde byggnader	0	1 706
Bokfört värde mark och markanläggning	0	86
	0	1 792

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.

Under året har förvaltningsfastigheten i Sälén samt förvaltningsfastigheten i Göteborg avyttrats.

Not 20.

Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	46 689	51 189
Inköp		0
Försäljningar/utrangeringar	-120	
Omklassificeringar		-4 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 569	46 689
Ingående avskrivningar	-6 253	-5 854
Årets avskrivningar	-412	-399
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 665	-6 253
Utgående redovisat värde	39 904	40 436
Bokfört värde byggnader	6 824	7 336
Bokfört värde mark	32 980	33 100
	39 804	40 436

Under året har tre fastigheter avyttrats.

Not 21.
Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 992	3 442
Inköp	45	0
Utrangeringar	-301	-450
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 736	2 992
Ingående avskrivningar	-2 450	-2 488
Utrangeringar	300	449
Årets avskrivningar	-109	-411
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 259	-2 450
Utgående redovisat värde	477	542

Not 22.

Uppskjuten skattefordran

Bolagets temporära skillnader har resulterat i uppskjutna skattefordringar enligt tabell på nästkommande sida.

Fortsättning not 22.

2024-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Mark som ingår i posten pågående projekt	1 250	0	1 250
Temporära skillnader till följd av aktiverad ränta		-2 029	-2 029
	1 250	-2 029	-779
2023-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Mark som ingår i posten pågående projekt	1 171	0	1 171
Temporära skillnader till följd av aktiverad ränta		-1 540	-1 540
	1 171	-1 540	-369
Förändring av uppskjuten skatt		Belopp vid årets ingång	Belopp vid årets utgång
Mark som ingår i posten pågående projekt		1 171	1 250
Temporära skillnader till följd av aktiverad ränta		-1 540	-2 029
		-369	-779

Not 23.

Pågående arbeten

	2024-12-31	2023-12-31
Aktiverade nedlagda utgifter	530 371	340 245
	530 371	340 245
Not 24. Varulager	2024-12-31	2023-12-31
Färdigställda bostäder	130 339	175 487
Ägda bostäder	184 723	23 773
	315 062	199 260

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

Ingående värde består av 10 bostäder. Av dessa har en sålts och 65 bostäder har tillkommit i 2 projekt. Utgående antal ägda bostäder är 74.

Not 25.

Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Reversfordran bostadsrätter	136 195	36 006
Momsfordran	0	1 012
Övriga poster	1 478	1 433
	137 673	38 451

Not 26.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda abonnemangs- och IT-kostnader	235	311
Förutbetalda hyreskostnader	880	11
Övriga förutbetalda kostnader	697	785
	1 811	1 107

Not 27.
Antal aktier och kvotvärde

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

Not 28.
Disposition av vinst eller förlust

Förslag till vinstdisposition	2024-12-31
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	99 740
årets vinst	36 793
	136 533
Disponeras så att:	
till aktieägare utdelas	67 490
i ny räkning överföres	69 043
	136 533

Not 29.
Avsättningar

Pensioner och liknande förpliktelser	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	42 229	37 063
Årets avsättningar/nyintjänad pension	2 504	2 303
Under året ianspråktagna belopp/utbetalningar	-1 666	-1 507
Ränta	26	24
Övrigt	2 367	4 346
	45 460	42 229
Övriga avsättningar		
Belopp vid årets ingång	6 973	3 767
Årets avsättningar	5 142	13 748
Under året ianspråktagna belopp	-8 877	-10 542
Under året återförda belopp	-226	0
	3 012	6 973

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 30.
Uppskjuten skatteskuld

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	369	0
Årets avsättningar	410	369
Belopp vid årets utgång	779	369

Not 31.
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 32.
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.

fortsättning Not 32.

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 33.
Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Handpenningar från kunder	1 400	175
Momsskuld	26 794	
Övriga kortfristiga skulder	754	1 975
	28 948	2 150

Not 34.
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Sociala avgifter inkl löneskatt	4 785	6 087
Upplupna personalkostnader	1 313	4 419
Övriga poster	5 661	1 973
	11 759	12 479

Not 35.
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	546	894
Vinst vid försäljning av anläggnings-tillgångar	-10 250	0
Förlust vid utrangering av anläggningstillgångar	1	0
Förlust vid avyttring av byggnader och mark	120	0
Ökning/minskning av avsättningar	8 142	8 379
	-1 441	9 273

Not 36.
Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Ansvarsförbindelse FPG/PRI	909	845
Ansvarsförbindelse Fastigo	465	668
	1 374	1 513

Not 37.
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 38.
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga andra väsentliga händelser har inträffat utöver den ordinarie verksamheten efter räkenskapsårets utgång. De finansiella rapporterna undertecknades den 6 februari 2025 och kommer att framläggas på ordinarie årsstämma den 11 mars 2025.

Underskrifter

Göteborg den 6 februari 2025

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

Alf Landervik
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

Erik Fristedt
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisorsuppleant



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

Fastighet	Lägenheter antal	Bostäder area	Lokaler area	Total area	Taxerings- värde kkr
Amhult	1 : 7 m fl	taxeringsvärde < 1 000 kronor			0
Amhult	1 : 8				0
Amhult	3 : 1				0
Angered	3 : 16				0
Backa	866 : 872				0
Backa	210 : 4	taxeringsvärde < 1 000 kronor			0
Bergsjön	60 : 1				1 319
Biskopsgården	96 : 10				7 600
Brännö	4 : 125	småhusenhet med värde < 1 000 kronor			0
Brännö	4 : 126	småhusenhet med värde < 1 000 kronor			0
Gårdsten	123 : 4				4620
Kvisljungeby	2 : 252				975
Kvisljungeby	3 : 143				12 880
Kärr	1 : 168	taxeringsvärde < 1 000 kronor			0
Kärra	2 : 6				938
Sannegården	91 : 2				103 000
Sannegården	734 : 134				0
Skogome	1 : 42	taxeringsvärde < 1 000 kronor			0
Sävenäs	166 : 1				0
Sävenäs	176 : 1				0
Tuve	9 : 59				0
Summa					131 332

Styrelse, revisorer och ledning

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

Styrelse	Född år	Invalid i styrelse år
Rikard Andersson (S)	Ledamot, ordförande	19922023
Helén Ohlsson (MP)	Ledamot, 1:e vice ordf	19682023
Joel Wickman (M)	Ledamot, 2:a vice ordf	19832023
Johanna Eliasson (V)	Ledamot	19762023
Anders Möller (D)	Ledamot	19682023
Carina Ring (S)	Ledamot	19652023
Isak Strömblad (KD)	Ledamot	19962023
Carl Styvén (S)	Suppleant	19742023
Susanne Grandin Björnerud (M)	Suppleant	19442023
Jenny Perez Grannas (V)	Suppleant	19842023

Arbetstagarrepresentanter	
Kerstin Nyqvist	Unionen
Linnea Jagersjö Rosell	Unionen

Företagsledning	Född år	Anställningsår
Erik Windt-Wallenberg	Verkställande direktör	19692015
Anette Johansson	Chef marknad och försäljning	19662017
Maria Hultgren	HR-ansvarig	19732021
Johannes Wallgren	Chef verksamhetsstöd	19822022

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

Styrelsens ärenden under 2024

Januari

- Årsrapport dataskyddsarbetet 2023
- Verksamhetsplan 2024
- Samlad riskbild 2024
- Internkontrollplan 2024
- Arbetsmiljöplan 2024
- Innehåll och tider styrelsemöten 2024
- Styrelsens rapporter

Februari

- Årsrapport dataskyddsarbete 2023, bordlagt 18/1-2024
- Årsbokslut 2023
- Granskningsredogörelse EY
- Revisionsberättelse
- Granskningsredogörelse Stadsrevisionen
- Tidplan ekonomisk rapportering 2024
- Utvärdering av systemet för ISK
- Försäljning av Egnahemsbolagets kontor
- Organisation
- Styrelsens rapport

Mars

- Årsstämma: ärenden enligt bolagsordning
- Konstituerande styrelsemöte: firma-tecknare, arbetsordning med attest- och utanordningsinstruktion

Maj

- Delårsbokslut 31/3
- Försäkringsprogram
- Prognos 2
- Säkerhetsrapport
- Uppföljning 1 av arbetsmiljön
- Verksamhetsuppföljning 1
- Projektrapport

Juni

- Försäljning radhus
- Försäljning fastighet
- Förvärv av fastighet

- Månadsbokslut april 2024
- Uppföljning 1 internkontrollplan
- Projektrapport
- Kallelse till extra bolagsstämma

September

- Bokslut juli 2024
- Estimat 2024
- Utblick 2025
- Uppföljning 2 av arbetsmiljöplan
- Verksamhetsuppföljning 2
- Ekologiska dimensionen, uppföljning av verksamhetsåret 2023
- Projektrapport
- Styrelsens rapport

Oktober

- Delårsbokslut augusti 2024
- Prognos 3
- Utkast budget 2025
- Sponsringsplan 2025
- Projektrapport
- Styrelsens rapport

November

- Tjänstledighetsansökan vd och tillsättande av vice vd

December

- Delårsbokslut oktober 2024
- Beslut verksamhetsplan
- Uppföljning 2 Internkontrollplan
- Verksamhetsuppföljning 3
- Sammanträdesdatum och innehåll styrelsesammanträden 2025
- Projektrapport
- Miljöförvaltningens miljörevision
- Byggstart av tio radhus på Siriusgatan
- Försäljning av fastigheter vid S:t Jörgens väg 2
- Samlad riskbild 2025
- Internkontrollplan 2025

