

Tjänsteutlåtande

Utfärdat

Ärendenummer: EHB-2026-00003

Handläggare: Johannes Wallgren

Telefon: 031-707 70 23

E-post: johannes.wallgren@egnahemsbolaget.se

Årsbokslut 2025

Förslag till beslut

I styrelsen för Egnahemsbolaget:

Årsbokslut 2025 godkänns.

Sammanfattning

Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till -64 mnkr och ger en negativ avvikelse om -30 mnkr jämfört mot budget.

Den negativa avvikelsen beror främst på två poster, dels garantiavsättningar om -19 mnkr då konkurser av entreprenadbolag och tvister blivit kostsamma för bolaget. Dels avviker finansiella kostnader om -12 mnkr framförallt på grund av ökad lånevolym och förseningsavgift för äldre momsskuld.

Projektresultat ger, på grund av ändrad modell för vinstavräkning, en positiv effekt tillsammans med marknadsföring i projekt där insatser blivit framskjutna i tid. Även lägre kostnader för PRI ger positiva effekter i avvikelseanalysen.

Försäljning av förvaltningsfastigheter avviker negativt då bolaget inte avyttrat övrig mark som budgeterat. Negativa avvikelser återfinns även i posten konsultkostnader där behov av juridisk kompetens ökat samt kostnader i samband med förberedelser av markförsäljning.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Bolaget har under 2025 implementerat en ny bedömning gällande vinstavräkning av projekt. Under året gjordes vinstavräkning i sin helhet av det projekt som färdigställdes under året samt av tidigare färdigställda projekt. I samband med detta köptes osålda bostäder in från BRF:erna till bolagets varulager samt att en extern värdering av varulager gjorts. Till följd av den externa värderingen har även nedskrivningar gjorts som påverkat årets resultat.

Marknaden återhämtades inte så som prognostiserat i budget vilket påverkat försäljningen negativt. Detta påverkar både bolagets varulager samt nedskrivningsbehovet som konsekvens. För att möta en sämre försäljningstakt har bolaget under verksamhetsåret vidtagit åtgärder i form av rabatter samt målsättning om utökad uthyrningsgrad av de osålda bostäderna.

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

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

Bilagor som ingår i beslutsunderlaget

1. Årsbokslut Utfall 2025 jfr Bu
2. Årsbokslut Utfall 2025 jfr P3

Beskrivning av ärendet

Verksamheten har upprättat ett bokslut för 2025 vilket ska ge ett rättvisande resultat för bolagets verksamhet.

Johannes Wallgren

Erik Windt-Wallenberg

Chef verksamhetsstöd

VD

Rapport december 2025 jämfört budget

(tkr)	Utfall 31/12	Budget 31/12	Avvikelse Utf/Bu
Antal resultatförda bostäder	19	30	- 11
Antal färdigställda bostäder	90	90	0
Projektintäkter	974 167	97 662	876 505
Projektkostnader	-830 224	-84 825	-745 398
Projektnedskrivning	-127 752	0	-127 752
<i>Projektresultat</i>	<i>16 191</i>	<i>12 837</i>	<i>3 354</i>
Marknadsföring projekt	-3 541	-5 467	1 927
Garantiavsättning	-19 101	-530	-18 571
Projektverksamhet	-6 451	6 839	-13 290
Hyres- & förvaltningsintäkter, uthyrning	8 710	8 852	-142
Drifts- & förvaltningskostnader, uthyrning	-7 757	-8 704	947
<i>Uthyrningsverksamhet resultat exkl. fin.kostn.</i>	<i>952</i>	<i>148</i>	<i>805</i>
Förvaltning, mark	-661	-1 000	339
Förvaltningsverksamhet	291	-852	1 144
Bruttoresultat	-6 159	5 987	-12 146
Administrativa kostnader	-12 100	-11 973	-127
Personalkostnader	-28 870	-30 539	1 670
Aktivering tid i projekt	3 958	4 400	-442
Konsulter / inhyrdpersonal	-5 539	-2 964	-2 575
Marknadsföring och kommunikation	-1 692	-1 865	173
Avskrivningar	-420	-86	-334
Försäljning- och administrationskostnader	-44 664	-43 027	-1 637
Rörelseresultat	-50 823	-37 040	-13 783
Försäljning förvaltningsfastigheter	7 116	11 500	-4 384
Finansiella kostnader	-20 341	-8 460	-11 881
Resultat efter finansiella poster	-64 047	-34 000	-30 047
Bokslutsdispositioner	140 000	0	140 000
Skatt på årets resultat	-16 582	0	-16 582
ÅRETS RESULTAT	59 371	-34 000	93 370

Kommentar utfall december 2025

Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till -64 mnkr och ger en negativ avvikelse om -30 mnkr jämfört mot budget.

Den negativa avvikelsen beror främst på två poster, dels garantiavsättningar om -19 mnkr då konkurser av entreprenadbolag och tvister blivit kostsamma för bolaget. Dels avviker finansiella kostnader om -12 mnkr framförallt på grund av ökad lånevolym och förseningsavgift för äldre momsskuld. Därutöver ger jämförelsen både positiva och negativa avvikelser.

Projektresultat ger, på grund av ändrad modell för vinstavräkning, en positiv effekt tillsammans med marknadsföring i projekt där insatser blivit framskjutna i tid. Även lägre kostnader för PRI ger positiva effekter i avvikelseanalysen.

Försäljning av förvaltningsfastigheter avviker negativt då bolaget inte avyttrat övrig mark som budgeterat. Negativa avvikelser återfinns även i posten konsultkostnader där behov av juridisk kompetens ökat samt kostnader i samband med förberedelser av markförsäljning.

Projektverksamhet

Projekt	Projekt- resultat	Diff mot budget	Resultatförda bostäder	Resultatförda bostäder	Resultatförda bostäder	Färdigställda bostäder
	Utfall 31/12		Utfall period	Budget period	Budget helår	Budget helår
	tkr	tkr	st	st	st	st
Kullen	1 592	1 592	0	0	0	0
Fjällbo Park	3 855	3 936	1	1	1	0
Selma Park	-9 915	-10 383	0	2	2	0
Selma Gård	-2 980	-3 660	4	2	2	0
Stackmoln	0	0	0	9	9	0
Björlanda Ängar	22 398	10 628	14	16	16	90
Kvisljungeby Ängar	1 241	1 241	0	0	0	0
Totalt	16 191	3 354	19	30	30	90

Hittills har 19 bostäder resultatförts mot budgeterade 30 bostäder. Projekt Fjällbo Park är nu slutsåld och genererade en vinstavräkning om 4 mnkr som ej fanns med i budget. I augusti har bolaget ändrat redovisningsmodell till vinstavräkning i projekt, vilket innebär att när projekt är slutförda, vinstavräknas projektet och osålda bostäder köps in av bolaget. Bostäderna värderas externt och eventuell nedskrivning sker. När bostäderna säljs, återförs nedskrivningen om försäljningspriset överskrider bokfört värde. Detta förklarar ovan differenser i projekten mot budget.

Kvisljungeby Ängar bidrog med en liten vinst då 64% av projektet har byggts i egen regi och vinstavräknats. Resterande del av projektet redovisas i samband med färdigställandet i maj 2026.

Nedskrivning har gjorts under året främst i projekten Selma Park, Selma gård, Stackmoln, Björlanda ängar där vi har större antal bostäder i varulagret. Även Kvisljungeby Ängar har

skrivits ned då bedömning har gjorts att projektet inte genererar någon vinst då endast 5 av 98 bostäder sålts på förhandsavtal. Nedskrivningarna baseras på externa värderingar.

I projekt Stackmoln har ett beslut tagits om att skjuta på försäljningen till bostadsrättsförening. Projektet hyrs i stället ut med HyrKöp-modellen tills vidare. De budgeterade 9 bostäderna i Stackmoln hade ingen resultatpåverkan då projektet inte genererar någon vinst.

Marknadsföring i projekt

Marknadsföring i projekten avviker positivt med 2 mnkr som främst beror på att kampanjkostnader i samband med resultatförda bostäder i Stackmoln ej fallit ut, samt förskjutning av marknadsinsatser främst avseende Siriusgatan och Eriksberget.

Garantiavsättning

Avsättningar har gjorts under året på total 19 mnkr, främst i december, som i huvudsak avser garantiåtgärder i projekt där entreprenören gått i konkurs alternativt där bolaget har hamnat i tvist kring ansvaret av garantiåtgärder. Det har även inkommit anmälningar i bolagets färdigställda projekt Smörblomman där byggentreprenören ej kan belastas för åtgärderna, vilket belastar bolagets resultat negativt.

Förvaltningsverksamhet

Förvaltningsverksamheten avviker positivt om 1 mnkr.

Den främsta förklaringen till avvikelsen är positiva resultat från bostadsrättsföreningarna Selma Gård och Björlanda Ängar, där bolaget fortfarande är ekonomiskt ansvariga och projektet ej är slutavräknat mot bostadsrättsföreningen. Försäljningen av bostäder behöver vara ca 60-70% i en förening för att föreningen ska kunna ta upp lån i bank och därmed slutavräknas projektet mot bolaget. I övrigt möter flertalet mindre poster varandra.

Försäljning- och administrationskostnader

Försäljnings- och administrationskostnader avviker negativt om -2 mnkr mot budget.

Avvikelsen förklaras främst av ökade konsultkostnader där merparten av dessa är inköpt juridisk kompetens för flertalet utredningar i bolaget såsom moms och avtalstexter. Personalkostnader avviker positivt där PRI står för den största avvikelsen då utfallet blev lägre än tillhandahållen budget.

Försäljning förvaltningsfastigheter

Försäljning av förvaltningsfastigheter avviker negativt om -4 mnkr då bolaget inte avyttrat övrig mark som budgeterat.

Finansiella kostnader

Den negativa avvikelsen om -12 mnkr mot budget hänförs framförallt till ökade lånevolymen då momsskuld betalats in med tillhörande förseningsavgift i äldre projekt. Därtill är försäljningen fortsatt låg samtidigt som byggvolymen följer plan. Låg försäljning binder kapital för färdigställda projekt och där räntekostnad ej längre aktiveras i projektbalansen. Därtill belastas de finansiella kostnaderna med en internränta från Poseidon om -2 mnkr för mark som avser ej startade projekt i Selma Stad.

Rapport december 2025 jämfört prognos 3

(tkr)	Utfall 31/12	Prognos 3 31/12	Avvikelse Utf/P3
Antal resultatförda bostäder	19	16	3
Antal färdigställda bostäder	90	90	0
Projektintäkter	974 167	636 331	337 836
Projektkostnader	-830 224	-541 628	-288 596
Projektredskrivning	-127 752	-77 685	-50 067
<i>Projektresultat</i>	<i>16 191</i>	<i>17 018</i>	<i>-827</i>
Marknadsföring projekt	-3 541	-4 083	543
Garantiavsättning	-19 101	-5 246	-13 855
Projektverksamhet	-6 451	7 689	-14 140
Hyres- & förvaltningsintäkter, uthyrning	8 710	8 335	375
Drifts- & förvaltningskostnader, uthyrning	-7 757	-8 434	677
<i>Uthyrningsverksamhet resultat exkl fin.kostn.</i>	<i>952</i>	<i>-99</i>	<i>1 052</i>
Förvaltning, mark	-661	-446	-215
Förvaltningsverksamhet	291	-545	836
Bruttoresultat	-6 159	7 144	-13 303
Administrativa kostnader	-12 100	-12 840	740
Personalkostnader	-28 870	-28 460	-410
Aktivering tid i projekt	3 958	4 200	-242
Konsulter / inhyrdpersonal	-5 539	-4 528	-1 012
Marknadsföring och kommunikation	-1 692	-1 676	-15
Avskrivningar	-420	-368	-53
Försäljning- och administrationskostnader	-44 664	-43 672	-992
Rörelseresultat	-50 823	-36 528	-14 295
Försäljning förvaltningsfastigheter	7 116	7 400	-284
Finansiella kostnader	-20 341	-21 072	731
Resultat efter finansiella poster	-64 047	-50 200	-13 847
Bokslutsdispositioner	140 000	0	140 000
Skatt på årets resultat	-16 582	-675	-15 907
ÅRETS RESULTAT	59 371	-50 875	110 245

Kommentar utfall december 2025

Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till -64 mnkr, vilket avviker negativt om -14 mnkr för året.

Den största avvikelser, -14 mnkr, består av garantiavsättningar som gjorts efter ny bedömning inför årsbokslut.

Övriga poster är av mindre dignitet och möter varandra.

Under året har 19 bostäder resultatförts jämfört med 16 bostäder i prognos. Projekt Björlanda Ängar har färdigställts med 90 bostäder.

Projektverksamhet

Den nya redovisningsmodellen vid vinstavräkning, sedan augusti 2025, innebär att varje avslutat projekt vinstavräknas och bolaget köper in osålda bostäder till varulagret. En extern värdering görs och eventuell avvikelse bokförs som en nedskrivning. När bostäder därefter säljs resultatförs bostäderna. En eventuell nedskrivning återförs i samband med detta vilket kan ge en vinst av bostaden.

I tabellen nedan återfinns nuvarande varulager med tillhörande nedskrivning per projekt, enligt den nya redovisningsmodellen. Värdeförändringen för varulager jämfört med föregående period beror främst på en värdering för projekt Kvisljungeby Ängar med tillträde i maj 2026. Då 64% har byggts i egen regi, har den delen vinstavräknats. Eftersom endast 5 av 98 bostäder är sålda på förhand, bedöms projektet inte generera någon vinst, varför en nedskrivning är gjord om 48 mnkr.

Även en ny extern värdering av Selma Gård har gett en ytterligare nedskrivning om 3 mnkr som påverkar resultatet.

Varulager - Projekt	Antal	Anskaffnings- värde	Nedskriv- ning	Värde varulager	Värde f.g. period
Per 31/12	st	tkr	tkr	tkr	tkr
Övre Lövet	6	13 710	-166	13 544	13 544
Kullen	2	4 920	-921	3 999	3 999
Selma Park	42	101 930	-21 000	80 930	80 930
Selma Gård	50	139 570	-21 391	118 179	121 599
Stackmoln	42	142 749*	-24 528	118 221	118 221
Björlanda Ängar	76	292 350	-37 061	255 289	255 289
Kvisljungeby Ängar	0	0	-48 000	-48 000	0
Totalt	218	695 229	-153 067	542 162	593 582

* Projektkostnad, egen regi

Under perioden januari till december resultatfördes 19 bostäder mot 16 i prognos; 1 bostad i Fjällbo Park, 4 bostäder i Selma Gård och 14 bostäder i Björlanda, se nedan tabell. I Fjällbo Park avräknades den sista bostaden i projektet och därmed gjordes en slutavstämning i hela projektet vilket medförde en slutlig vinstavräkning om 4 mnkr.

Samtliga färdigställda projekt är nu vinstavräknade varför värden visas under Projektresultat i nedan tabell. Därav noterar även projekten Kullen och Selma Park resultat utan att försäljning av bostäder skett. Selma Gård har belastat resultatet med en ny nedskrivning enligt värdering i samband med årsbokslutet. Kvisljungeby Ängar bidrog med en liten vinst då 64% av projektet har vinstavräknats.

I samband med att Kvisljungeby Ängar färdigställs i maj 2026 vinstavräknas återstående 36% samt att osålda bostäder överförs till varulagret.

Projekt	Projekt- resultat Utfall 31/12 tkr	Diff mot Prognos tkr	Resultatförda bostäder Utfall period st	Resultatförda bostäder Prognos period st	Resultatförda bostäder Prognos helår st	Färdigställda bostäder Prognos helår st
Kullen	1 592	-1	0	0	0	0
Fjällbo Park	3 855	1	1	1	1	0
Selma Park	-9 915	0	0	0	0	0
Selma Gård	-2 980	-2 892	4	3	3	0
Björlanda Ängar	22 398	823	14	12	12	90
Kvisljungeby Ängar	1 241	1 241	0	0	0	0
Totalt	16 191	-827	19	16	16	90

Antal resultatförda bostäder	Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
Övre Lövet												
Kullen												
Fjällbo Park					1							
Selma Park												
Selma Gård	1		1	1						1		
Björlanda Ängar					8		1	1	2	2		
Totalt	1	0	1	1	9	0	1	1	2	3	0	0
Akkumulerat	1	1	2	3	12	12	13	14	16	19	19	19

Per 31 december finns 218 osålda bostäder i varulagret.

Projekt	Totalt antal bostäder st	Antal resultatförda 31/12 st	Antal ej resultatförda bostäder st	varav Antal för uthyrning st	varav Antal uthyrda 31/12 st
Övre Lövet	66	60	6	6	5
Kullen	46	44	2	0	0
Selma Park	111	69	42	42	24
Selma Gård	60	10	50	48	11
Stackmoln	42	0	42	42	17
Björlanda Ängar	90	14	76	75	15
Totalt	415	197	218	213	72

I flertalet projekt erbjuds HyrKöp-modellen, där kunden kan hyra bostaden och vid senare tillfälle köpa den. Fram till köpet sker uthyrning på korttidskontrakt. I en del projekt erbjuds enbart HyrKöp alternativt även korttidsuthyrning utan köpoption.

Status försäljning per 2025-12-31

Färdigställande År - mån	Projektnamn	Antal bostäder	Antal resultatfördä ack bokslut	Sålda %	Antal till försälj	Reserverade	Sign bokningsavtal	Förhands-/Upplåtelse-/Överlåtelseavtal ej inflyttade	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)
2023-06	Selma Gärd	60	10	17%	48			2		2 inflytt maj 26	2 (bindande avtal)
2025-05-13	Björlanda Ängar	90	14	16%	75			1			11 (ej bindande avtal)
2026	Kvisljungeby Ängar	98	0	0%	93			5		maj-26	
2028	Eriksberget	130	0	0%	100		30			Början 2028	8 (ej bindande avtal)

Stackmoln är ej till försäljning, varför den ej finns med i ovan tabell.

I projekt Björlanda Ängar har 15 köpare signerat förhandsavtal, vilket är juridiskt bindande. Av dessa har 14 flyttat in och 1 åberopat Tillträdesskydd.

Projekt Eriksberget har 30 av 130 bostäder blivit signerade för bokningsavtal, ej juridiskt bindande. Inflyttning väntas ske under 2028.

Marknadsföring i projekt

Avvikelse om 1 mnkr består främst av projektinsatser som ej kommit igång för projekt Siriusgatan och Eriksberget. Stackmoln har inte behövt marknadsföringsinsatser i samma utsträckning som prognostiserat.

Garantiavsättning

Avvikelsen avseende garantiavsättning kan grupperas i konkurser, tvister och övriga garantiåtaganden.

Bolaget har avsatt garantiavsättningar om -7 mnkr där byggentreprenören gått i konkurs (Serneke och Jålab). Detta berör tre olika projekt och avser bland annat fasadåtgärder och besiktningspunkter.

Bolaget har initialt satt av kostnader om -5 mnkr för åtgärder i projekt där bolaget är inblandad i juridiska processer bland annat på grund av att byggentreprenören av sagt sig ansvaret för åtgärder, men också tvist med tidigare kunder för ett radhusprojekt.

Övriga garantiavsättningar om -1 mnkr avser garantiåtgärder av mindre dignitet i fem projekt, exempelvis förlikningsavtal med förening.

Förvaltningsverksamhet

Förvaltningsverksamheten avviker positivt om 1 mnkr mot prognos.

Uthyrningsverksamhet

Bolaget hyr delvis ut osålda bostäder på korttidskontrakt, dock som längst fyra år.

Den positiva avvikelsen i resultatrapporten om 1 mnkr avser samtliga osålda bostäder, både de som är avsedda för uthyrning och de övriga osålda bostäder avsedda för försäljning som ligger i varulagret. Resultatet är exklusive ränta.

Räntekostnaden för uthyrningsverksamheten återfinns under finansiella kostnader i bolagets resultaträkning.

Uthyrning per 31/12; 72 bostäder av 213 möjliga är uthyrda och ger 34% uthyrningsgrad. Projekt Kullens 2 bostäder är inte för uthyrning.

Uthyrningsverksamheten genererar en total förlust om -4 mnkr till bolaget inklusive ränta för hela perioden. Det är framförallt Selma Gård, Stackmoln och Björlanda Ängar som ses behöva öka uthyrningsgraden så att räntekostnaden täcks, se tabell nedan.

Uthyrnings - Projekt	Antal för uthyrning	Antal uthyrda 31/12	% uthyrt	Åter att hyra ut	Resultat inkl. ränta (tkr)	Resultat ex. ränta (tkr)	Ränta (tkr)
Övre Lövet	6	5	83%	1	129	335	-206
Selma Park	42	24	57%	18	-109	1 186	-1 295
Selma Gård	48	11	23%	37	-950	615	-1 565
Stackmoln	42	17	40%	25	-1 219	153	-1 372
Björlanda Ängar	75	15	20%	60	-1 525	-718	-807
Totalt	213	72	34%	141	-3 674	1 571	-5 245

Försäljning- och administrationskostnader

Försäljning- och administrationskostnader avviker -1 mnkr i jämförelse mot prognos.

En negativ avvikelse mot prognos om -1 mnkr förklaras av ökade konsultkostnader i samband med bland annat markförsäljning samt juridiskt ombud vid tvister i garantiprojekt.

Övriga avvikelser består av lägre kostnader för IT, vilket beror på en omläggning av leasingdatorer samt lägre kostnad för konsolideringsprojektet. Detta möts av ökade personalkostnader jämfört med prognos på grund av en teknisk miss gällande periodiseringen av semesterlöneskulden i prognosverktyget Hypergene.

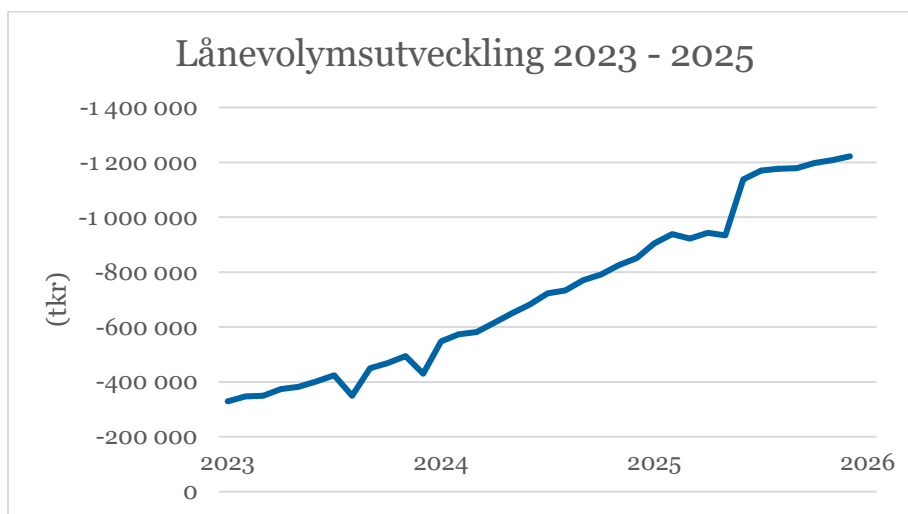
Försäljning förvaltningsfastigheter

Försäljning förvaltningsfastigheter ligger i paritet med prognos och avser försäljning av bolagets gamla kontor.

Finansiella kostnader

Finansiella kostnader avviker positivt om 1 mnkr jämfört med prognos.

Detta beror på negativ avvikelse om -2 mnkr som avser interränta på köpt mark i Selma Stad, en positiv avvikelse om 2 mnkr då förseningsavgiften för sen momsinsbetalning till Skatteverket var lägre än prognostiserad. Utöver detta har bolaget en ränteintäkt om 1 mnkr för revers som är ställd mot bostadsrättsföreningen Björlanda Ängar. I övrigt ligger lånevolymen i paritet med prognos.



Nuvarande lånevolym per 2025-12: 1 222 mnkr.

Nedan tabeller visar bundet kapital fördelat över varulager (695 mnkr) och projektbalans (572 mnkr) per projekt.

