

Tjänsteutlåtande

Utfärdat: 2026-02-02

Ärendenummer: EHB-2026-00004

Handläggare: Johannes Wallgren

Telefon: 031-707 70 23

E-post: johannes.wallgren@egnahemsbolaget.se

Årsredovisning 2025

Förslag till beslut

I styrelsen för Egnahemsbolaget:

- Årsredovisning 2025, inklusive vinstdisposition, godkänns för framläggande på årsstämma.
- Bolagets verksamhet under 2025 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 -64 mnkr, vilket är en negativ avvikelse om -30 mnkr jämfört mot budget. I årsbokslutet har bolaget erhållit ett koncernbidrag om +140 mnkr och skatteskuld är beräknad till -17 mnkr. Föreslagen utdelning 2026 om -111 mnkr. Bolaget redovisar ett resultat om +59 mnkr för 2025.

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

Ärendet är av administrativ karaktär och bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

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.

Bilaga som ingår i beslutsunderlaget

Årsredovisning 2025

Beskrivning av ärendet

Egnahemsbolaget har i enlighet med Årsredovisningslagen tagit fram en årsredovisning för räkenskapsåret 2025. 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 2025.

Årsredovisningslagen (ÅRL) innehåller från och med 2017 regler för hållbarhetsrapportering för större företag. Egnahemsbolaget omfattas ej av lagkravet utan hänvisar i enlighet med ÅRL till moderbolagets rapport Års- och hållbarhetsredovisning 2025.

Egnahemsbolagets resultat före koncernbidrag för 2025 uppgår till -64 mnkr, vilket avviker negativt om -30 mnkr jämfört med budget. I årsbokslutet har bolaget erhållit ett koncernbidrag om +140 mnkr och skatteskuld är beräknad till -16 mnkr. Bolagets redovisar resultat om 59 mnkr för 2025.

Föreslagen utdelning för 2026 om -111 160 tkr.

Resultatet efter finansiella poster 2025 om -64 mnkr beror delvis på en marknad som ej återhämtats som prognostiserats vid budgettillfället, flertalet nedskrivningar av projekt till följd av externa värderingar i samband med att projekten vinstavräknats och sålda bostäder köpts in till varulagret. Därtill har även flertalet större garantiåtgärder i äldre projekt kommit att belasta resultatet för 2025.

Årets resultat påverkar resultatperioden 2023-2027, vilken i sig ej bedöms kunna balanseras upp av försäljningar av nuvarande och kommande projekt för perioden i enlighet med tidigare prognos. Detta främst då marknaden visat sig ha en svagare återhämtning än vad som prognostiserats samt att projektportföljen har förändrats för perioden utifrån överklagan av projekt.

Bolaget har ett varulager om 218 bostäder med goda möjlighet till framtida vinster vid försäljningar. För att nå de långsiktiga finansiella målen har bolaget vidtagit åtgärder under 2025 såsom utökad uthyrning på korttidskontrakt av osålda bostäder samt rabatter på utvalda bostäder i varulagret. Korttidsuthyrningen av bolagets osålda bostäder bidrar till att delvis täcka kapitalkostnader för varulagret. Sammantaget ser bolaget positivt på de kommande åren.

Johannes Wallgren

Erik Windt-Wallenberg

Chef verksamhetsstöd

VD

Göteborgs Egnahems AB

Årsredovisning 2025



Innehåll

Detta är Egnahemsbolaget	4
Vårt viktiga uppdrag	4
Vd har ordet: snart händer det, snart vänder det	6
Viktiga händelser under året	8
Levererat projekt under året	9
Utsikter för kommande år	10
Miljö och klimat	12
Förvaltningsberättelse	14
Intern styrning och kontroll	16
Finansiering	20
Finansiella rapporter	23
Resultaträkning	24
Balansräkning	25
Kassaflödesanalys	27
Noter	28
Underskrifter	40
Revisionsberättelse	42
Granskningsrapport för 2025	46
Fastighetsförteckning	48
Styrelse, revisorer och ledning	49



Vårt viktiga uppdrag

Under året har vi oftare än vanligt fått höra hur viktigt vårt uppdrag är och hur viktigt det är att vi finns. Det är från hela det politiska registret, från höger till vänster, som vi hör att man poängterar vikten av att vi bygger bostadsrätter och småhus i miljonprogramsområden. Alla förstår att det här är ett effektivt sätt att höja den socioekonomiska nivån i ett område.

Mycket görs av våra systerbolag, inte minst inom ramen för koncernens gemensamma Allt vi kan-satsning. Antalet göteborgare som lever i särskilt utsatta områden har halverats under tiden för satsningen. Det är ett smått fantastiskt resultat som vi är mycket stolta över att vara en del av. En engagerad förvaltning utöver det vanliga är grunden för en stabilare utveckling i områdena. Samtidigt vet vi att för att vända utvecklingen permanent så behövs det fler ägda bostäder här. Annars flyttar folk från området den dag de är redo att köpa sin första bostad,

vilket innebär att resursstarka personer ofta ersätts med resurssvagare, vilket inte gagnar en hållbar utveckling.

I år har marknadsläget inte tillåtit några offensiva planer för byggnation av bostäder. Samtidigt kan vi som samhälle inte tappa all styrfart. Vi har varit med i drygt nittio år och klarat oss genom ett antal lågkonjunkturer. Det enda vi vet säkert är att även detta kommer vända. Vi ser nu med försiktig optimism på 2026.





Snart händer det, snart vänder det

På Egnahemsbolaget har vi befunnit oss i ett svalt, till och med kallt, klimat de senaste åren. På grund av den bottenfrusna bostadsmarknaden har flera åtgärder vidtagits. Projekt har stoppats, personalstyrkan har reducerats, avgiftsfria månader har erbjudits, hyrköpsmodell har införts, osålda bostäder hyrs ut och nu senast testar vi även att ge rabatt på köpeskillingen.

Jag är en av alla de som överskattat när vändningen på bostadsmarknaden skulle komma. För två år sedan var jag relativt säker på att vändningen skulle ha kommit vid det här laget och marknaden gått upp avsevärt. Vid flera tillfällen har jag sagt till mig själv och andra att nu vänder det, men det har dröjt på grund av

omvärldsfaktorer som vi nog alla känner till. Trots det vill jag än en gång sticka ut hakan och säga – nu vänder det. Våren ska börja visa sina tecken på den vintriga bostadsmarknaden enligt många prognosmakare:

- Evidens har vid flera tillfällen rapporterat att deras huvudscenario är en fyra-procentig ökning på bostadsmarknaden de kommande åren med start 2026.
- SBAB har vid flera tillfällen pekat på att den största orsaken till att konsumtion och bostadsköp är på låga nivåer är att reallönerna har förlorat mycket i värde på grund av inflationen, men man spår att inom 1-2 år kommer de vara ikapp nivåerna innan kriget i Ukraina inleddes.



- Danske bank rapporterade på Business Arena Göteborg att inom 1-2 år är köpkraften återställd.
- Egnahemsbolaget har sålt mer än dubbelt så många bostäder 2025 jämfört med 2024.

För mig är de rapporterna tecken på att vintern snart är över och våren kommer.

Egnahemsbolagets uppdrag är att främst bygga bostäder i områden där vi bidrar med integration och social sammanhållning och i områden med ensidig upplåtelseform som behöver kompletteras med äganderätt och/eller bostadsrätt.

I dagens Göteborg finns ett stort behov av att blanda upp områden som domineras av hyresrätter med småhus. Flera av dessa områden är enligt polisens definition utsatta eller särskilt utsatta.

Genom att tillföra småhus till områden som domineras av hyresrätt höjs andelen förvärvsarbetare och därmed den socioekonomiska nivån, dessutom ökar fastighetsvärden i befintligt bestånd. Det är enda sättet att skapa en bestående förändring och förflytta dessa områden från utsatta till att vara som vilket annat område som helst i Göteborg. Så även om bolaget har ett par år bakom sig med svaga ekonomiska resultat så är Egnahemsbolaget

en god affär för ett Göteborg som vill vara ett hållbart och tryggt samhälle.

Nu, i avslutningen på 2025, ser jag fram emot att vi snart kan starta upp våra pausade projekt, att vi än en gång behöver ha köllapp vid våra säljstarter och att tillträdena är minutplanerade med hisschema. Snart händer det!

Erik Windt-Wallenberg
Vd Egnahemsbolaget



Viktiga händelser under 2025

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.

Mars

- Genomgång av rollbeskrivningar, ansvar och befogenheter.
- Värdegrund kopplas mot lönekriterer för ökad tydlighet i lönesättningen.

Maj

- Egnahemsfrukost med Stefan Attefall, regeringens egnahemskommissionär. Fullsatt på Västsvenska Handelskammaren med representanter från såväl politiken som näringslivet och relevanta förvaltningar. Ämnet: Hur bygger vi mer småhus?
- Besök av Karlstad Bostad som ville höra mer om vårt uppdrag och hur vi bygger blandat i socioekonomiskt svagare områden.
- Inflyttning i Brf Björlanda Ängar på Hisingen.

Juni

- Markförvärv Siriusgatan, Bergsjön.
- Lansering av HyrKöp i hela projektet Stackmoln i Länsmansgården, en modell för att fler ska kunna äga sin bostad.

Juli

- Familjebostäders hyresgäster, som bott hos oss i Brf Selma Gård efter brand-

evakuering, flyttade tillbaka till återställda lägenheter på Gåsagången i Backa.

- Försäljning av gamla kontoret på Sankt Jörgens väg, Hisingen.

Augusti

- HLR- och brandskyddsutbildningar för alla medarbetare.

Oktober

- Bolagskonferens i Lövgärdet. Implementering av uppdaterad värdegrund för att stärka känsla av engagemang och samsyn kring vårt uppdrag.
- Resultat från stadens medarbetarenkät där Egnahemsbolaget fick högst Hållbart Medarbetarindex i koncernen, samt det högst uppmätta någonsin.
- Utbildning för ledningsgrupp i stadens metodstöd Chefoskopet.

November

- Säljstart Brf Kvisjungeby, etapp 1: 40 av 98 bostadsrätter i Björlanda på Hisingen.
- Deltog på Business Arena tillsammans med Framtiden Byggutveckling och Framtiden AB.

Levererat projekt under året

Bostadsrättsföreningen Björlanda Ängar

I maj levererade vi Bostadsrättsföreningen Björlanda Ängar i Skra Bro på Hisingen. Här byggde vi 90 lägenheter om 1-4 rum och 30-102 kvadratmeter. En del av lägenheterna säljs med HyrKöp, för att göra det möjligt för fler att köpa sin bostad.

Här erbjuder vi solceller, laddboxar, bergvärme och andra lösningar som är en hållbar investering för både bostadsrättsföreningen och medlemmarna.





Utsikter för kommande år

Den vändning som branschen förväntade sig under 2025 kom av sig, mycket på grund av konsumenternas oro kring en stökig omvärld med tullkrig, krig och oroligheter i Ukraina och Mellanöstern, osäkerhet kring inflationen för att nämna några faktorer som dämpat köpviljan.

Nu pekar dock samtliga större prognosmakare på en ljusare horisont för 2026. Reallönerna väntas öka med 3,2 procent nästa år, den snabbaste ökningen sedan 2009. Tillsammans med stabila räntor, expansiv finanspolitik och kommande lättnader i bolåneregler spås det göra konsumenterna mer villiga att våga lätta på plånboken.

Överutbudet på den totala bostadsmarknaden är fortfarande stort och det anses, tillsammans med bankens krav på att du ska ha sålt din bostad innan du köper en ny, vara det främsta skälet till att försäljningen är fortsatt trög. Det uppdämda lagret av bostäder behöver betas av och sväljas innan försäljningen av nyproduktion återgår till normala nivåer.

Eftersom försäljningen gått trögt under ett par år finns det nu ett underliggande behov som gör att många konsumenter vill komma till skott. Till slut kan man inte vänta längre med att köpa ny bostad, efter att familje- och arbetsförhållanden förändrats. När så real-löneökningar, expansiv finanspolitik och stabila ränteprognoser gör att konsumenter både känner sig och faktiskt blir rikare förväntar vi oss att fler kommer att komma till skott med sitt bostadsköp under 2026.

För oss är arbetsmarknaden alltid av extra stort intresse. Utan jobb blir det inget bostadsköp, oavsett hur bra det går för Sverige. Även om tillväxten väntas stärkas framöver så tar det tid

för arbetsmarknaden att fullt ut ta igen sig, vilket innebär arbetslösheten spås ligga kvar över 7 %. En nedgång från 2025 års nivå men fortfarande relativt högt, även om den anses ligga stabilt för Göteborgstrakten.

Vi sålde visserligen mer än dubbelt så många bostäder 2025 jämfört med 2024, men nivåerna är fortfarande allt för låga. Vår prognos för 2026 är dock försiktigt positiv, i linje med de stora finansinstituten.



Typisk nyproduktion
i Bergsjön, enligt oss.



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 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 2025.

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 upplåtelseform framförallt i de områden som har mest hyresrätter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Ny bedömning gällande vinstavräkning i projekt. Färdigställda projekt vinstavräknas och osålda lägenheter köps in. Extern värdering sker med följande eventuellt nedskrivning. Samtliga färdigställda projekt är vinstavräknade, samt vinstavräkning vid försäljning av mark.
- Momsöversyn i bolaget med retroaktiv justering.
- Paketering av fastigheter utreds.
- Projekt Brf Eriksberget överklagat mark- och bygglov, vilket försenar byggstart.
- Översyn av markinnehav som saknar



strategiskt värde för bolaget för avyttring.

- Fastigheten på St Jörgensväg 2 (Ehabs gamla kontor) har avyttrats.
- Marknaden fortsatt svag.
- Säljstart för Brf Kvisljungeby Ängar i november.

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. Bolaget har inte tagit fram en egen hållbarhetsredovisning utan hänvisar till Förvaltnings AB Framtidens, 556012-6012, års- och hållbarhetsredovisning för 2025 som omfattar samtliga dotterbolag i koncernen.

Rapporten går att läsa online och ladda ner på www.framtiden.se



Intern styrning och kontroll

Styrelsen ansvarar enligt aktiebolagslagen och kommunallagen för den interna kontrollen. I arbetet med den interna kontrollen i Egnahemsbolaget, och i hela Framtidenkoncernen används i huvudsak ett etablerat ramverk för intern styrning och kontroll som utarbetats av Committee of Sponsoring Organisations of the Treadway Commission (COSO). COSO-modellen utgår från organisationens riskhantering kopplad till verksamhetens mål. För att nå en effektiv intern styrning och kontroll krävs att verksamheten och dess mål analyseras och värderas utifrån risker, kontrollaktiviteter, kontrollmiljön, kommunikation och information samt övervakande aktiviteter eller uppföljning.

Egnahemsbolagets verksamhet är målstyrd med utgångspunkt i kommunfullmäktiges budget och koncernens affärsplan, vilka utgör grunden för bolagets verksamhetsplan. Bolaget följer stadens riktlinje för styrning, uppföljning och kontroll.

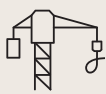
Årligen gör bolaget en riskvärdering där risker i mål och uppdrag värderas. Vid behov tas åtgärder fram för att hantera riskerna. Systemet säkerställer också att eventuella åtgärder fungerar som avsett. Styrelsen fastställer årligen bolagets samlade riskbild och interna kontrollplan.

Risikfaktorer

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.

Byggprocessen kännetecknas generellt av långa ledtider på grund av projektens komplexitet och förändrade prioriteringar i styrningen. Vi behöver säkerställa att ledtiderna inte blir ännu längre och arbeta aktivt för en effektiv process för att minska risken för ökade kostnader och volymmål som inte kan uppnås.

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



Volym

Risikfaktor

- Risk att projekt inte kommer in på startplaner eller att detaljplaner inte startar.
- Risk att vi inte når volymmål för småhus.



Marknaden

Risikfaktor

- Risk för höga priser i anbud.
- Risk att entreprenörer går i konkurs.
- Risk att bostadsrätter inte går att sälja.



Projektekonomi och finansiering

Risikfaktor

- Risk för svåra förutsättningar för affärskalkyler i utvecklingsområden.
- Risk för ökad produktionskostnad.
- Bolaget är helt finansierat av de intäkter bostadsförsäljningen genererar. Finansieringen är därmed avhängig bostadsförsäljningen.



Avkastningskrav och lönsamhet

Risikfaktor

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

Riskhantering

- Samverkan med de stadsplanerande förvaltningarna i staden är en förutsättning för en effektiv process. Mer konkreta gemensamma målsättningar behöver utvecklas.
- Fortsatt utbildning av politiker och tjänstemän om nyttan av en större småhusproduktion i kommunen. Fokus på stadens socioekonomiskt svagare områden.

Riskhantering

- Löpande bevakning av prisutvecklingen. Upphandlingsstrategi tas fram för varje projekt.
- Löpande bevakning av leverantörer genomförs. Krav på att entreprenörer har bankgaranti för att minska bolagets påverkan vid eventuell konkurs.
- Marknadsanalyser genomförs i varje projekt.
- Ökad uthyrning av osålda bostäder.

Riskhantering

- Projektspecifika marknadsanalyser.
- Löpande bevakning av prisutvecklingen. Utvärdering av kvalitetsnivå kopplat till produktionskostnad.
- 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.



Oegentligheter

Riskfaktor

- Risk för korruption, kriminalitet och osund konkurrens bland entreprenörer.
- Risk för bristande arbetsmiljö på bygg-arbetsplatsen.
- Risk för brister i efterlevnad av styrning, rutiner och processer. Risk att anställda agerar för egen vinning istället för bolagets bästa.

Riskhantering

- Annonserade och oannonserade arbets-platskontroller genomförs på samtliga projekt i produktionsfas.
- Upphandlingar och utvärdering av anbud har fastställda rutiner och kontroll sker årsvis.
- Uppföljning av projekt och entreprenadav-tal sker minst fyra gånger per år enligt rutin. Löpande stickprovskontroller av förtroendekänsliga poster.



IT- och Informationssäkerhet

Riskfaktor

- Risk för dataintrång och obehörig åtkomst till system. Vår verksamhet bedöms vara utsatt då vi ingår i en offentlig verksamhet.

Riskhantering

- Bolagets IT-säkerhet regleras genom styrande dokument, Göteborgs Stads policy och riktlinjer för IT samt Göteborgs Stads säkerhetspolicy. Vi ingår numera i stadens IT-miljö.
- Bolaget deltar i koncernens IT-råd och be-vakar de frågor som hanteras där.
- Bolaget har utsett dataskyddskontakt och ett koncernsamarbete finns etablerat kring dataskyddsfrågor i syfte att samverka samt utbyta erfarenheter inom området.
- Årlig genomgång av behörigheter i system.



Klimatomställning

Riskfaktor

- Risk att marknaden inte ställer om tillräckligt snabbt för att kunna erbjuda lösningar som gör att vi kan nå våra klimatmål.
- Risk för målkonflikter med volymmål och mål för låga produktionskostnader.

Riskhantering

- Erfarenheter från klimatpilot och åter-brukspilot utgör ett viktigt underlag för att vidareutveckla och precisera kravställning-ar i framtida projekt. Vi jobbar aktivt med att styra klimatfrågan genom hela projekt-processen.
- Handlingsplan klimat är framtagen och beslutad under 2025. Planen innehåller process för styrning och uppföljning av klimatmål i projekt, kunskapshöjande åtgärder internt samt plan för dialogarbete med entreprenörer.
- Bolaget deltar i koncernens gemensamma miljö- och klimatarbete samt mobilitets-arbete.



Finansiering

Finansiell organisation och riskhantering
All finansiell verksamhet och riskhantering är samordnad inom Framtidenkoncernen och hanteras av moderbolaget. Koncernens upplåning sker i första hand via Göteborgs Stads internbank inom ramen för Göteborgs Stads riktlinje för finansverksamheten. Bolagets refinansieringsbehov under kommande 12 månader garanteras av Göteborgs Stad.

Finansnettots utveckling
Inflationen har stabiliserats kring inflationsmålet och Riksbanken sänkte styrräntan vid fyra tillfällen under året. Vid utgången av året uppgick styrräntan till 1,75%. Femårsräntan föll under året ner till lägst 2,2% efter att året inleddes på en nivå om 2,5%. En höjning skedde av femårsränta under andra delen av året, för att sluta på 2,6%.

Göteborgs Egnahems Aktiebolags finansnetto uppgick år 2025 till -20 341 tkr (-3 072 tkr).

I finansnettot ingår kostnads- och intäktsräntor. Jämfört med föregående år försämrades finansnettot med -17 269 tkr.

Finansiell ställning
Bolagets egna kapital uppgick vid årsskiftet till 147 614 tkr (155 733 tkr) och soliditeten uppgick till 10% (14%). Utifrån fastigheternas beräknade marknadsvärden med hänsyn till uppskjuten skatt uppgick bolagets justerade egna kapital till 240 975 tkr (251 975 tkr), vilket gav en justerad soliditet på 16% (25%).

De räntebärande skulderna uppgick vid årets utgång till 1 085 000 tkr (675 000 tkr). Bolaget har tillgång till såväl en koncernintern checkräkningskredit som en koncernintern 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.

All finansiering samordnas av koncernens moderbolag. Upplåning sker i första hand i Göteborgs stads internbank. Framtidenkoncernens behov av refinansiering och nyupplåning under de kommande 12 månaderna säkerställs av Göteborgs Stad.

Flerårsöversikt (tkr)

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	982 878	23 633	79 865	730 910	1 233 330
Resultat efter finansiella poster	-64 047	-59 841	-90 132	8 955	163 664
Medelantal anställda	24	23	39	38	41
Fastigheter	35 178	39 804	42 228	47 203	43 178
Balansomslutning	1 461 541	1 131 785	758 980	640 459	946 612
Antal resultatavräknade bostäder	19	6	29	245	405
Avkastning på eget kap. (%)	neg	neg	neg	5	90
Avkastning på totalt kap. (%)	neg	neg	neg	2	18
Soliditet (%)	10	14	28	30	19
Justerad soliditet (%)	16	25	41	43	18

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	99 740	36 793	155 733
Disposition enligt beslut av årets årsstämma				36 793	-36 793	0
Utdelning				-67 490		-67 490
Årets resultat					59 371	59 371
Belopp vid årets utgång	16 000	3 200	0	69 043	59 371	147 614

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	69 043 040
årets vinst	59 370 683
Summa	128 413 723

Disponeras så att:	
till aktieägare utdelas	111 160 000
i ny räkning överföres	17 253 723
Summa	128 413 723

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 79,4% av koncernbidraget.

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

Finansiella rapporter



Resultaträkning (tkr)

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Intäkter för bostadsproduktion	2	974 167	18 814
Hyses- & förvaltningsintäkter	3	8 711	4 819
Nettoomsättning	4	982 878	23 633
Produktionskostnader	2, 5	-977 077	-33 151
Drifts- & förvaltningskostnader	6, 7	392	-4 864
Kostnad för sålda varor		-976 685	-38 015
Bruttoresultat		6 193	-14 382
Försäljnings- & administrationskostnader	5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13	-57 015	-54 166
Övriga rörelseintäkter	14	7 116	11 779
Rörelseresultat		-43 706	-56 769
Resultat från finansiella poster			
Finansnetto	15	-33 870	-3 072
Övriga ränteintäkter & liknande resultatposter		762	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		12 767	0
		-20 341	-3 072
Resultat efter finansiella poster		-64 047	-59 841
Bokslutsdispositioner	16	140 000	106 218
Resultat före skatt		75 953	46 377
Skatt på årets resultat	17	-16 582	-9 584
ÅRETS RESULTAT		59 371	36 793

Balansräkning (tkr)

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	18	0	0
		0	
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	19	0	0
Byggnader och mark	20	35 178	39 804
Inventarier	21	134	477
		35 312	40 281
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran	22	0	0
		0	0
Summa anläggningstillgångar		35 312	40 281
Omsättningstillgångar			
Varulager och pågående arbeten	23, 24		
Färdigställda bostäder		542 162	315 062
Pågående arbeten		276 092	530 371
		818 254	845 433
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		203	338
Fordringar hos koncernföretag		140 099	106 288
Övriga fordringar	25	466 040	137 674
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	1 634	1 811
		607 976	246 071
Kassa och bank		1	0
Summa omsättningstillgångar		577 933	1 091 504
SUMMA TILLGÅNGAR		1 461 541	1 131 785

Balansräkning (tkr)

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
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		69 043	99 740
Årets resultat		59 371	36 793
		128 414	136 533
Summa eget kapital		147 614	155 733
Avsättningar	29		
Avsatt för pensioner, PRI		46 435	45 460
Uppskjuten skatteskuld	30	3 660	779
Övriga avsättningar		10 294	3 012
Summa avsättningar		60 389	49 251
Långfristiga skulder	31, 32		
Skulder till koncernföretag		1 085 000	675 000
Summa långfristiga skulder		1 085 000	675 000
Kortfristiga skulder	32		
Leverantörsskulder		5 404	20 870
Skulder till koncernföretag		144 947	183 095
Aktuella skatteskulder		8 382	7 129
Övriga skulder	33	2 558	28 948
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	7 247	11 759
Summa kortfristiga skulder		168 538	251 801
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 461 541	1 131 785

Kassaflödesanalys (tkr)

Tillgångar	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-43 706	-56 768
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	35	9 640	-1 441
Erhållen ränta		0	0
Erlagd ränta		-19 434	-2 513
Betald skatt		-9 624	-10 651
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-63 124	-71 373
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager och pågående arbete		27 181	-305 928
Förändring av kundfordringar och kortfristiga fordringar		-328 154	-100 102
Förändring av leverantörsskulder och kortfristiga skulder		-61 185	20 052
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-425 282	-457 351
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-45
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		16 164	12 117
Kassaflöde från investeringsverksamheten		16 164	12 072
Finansieringsverksamheten			
Förändring av koncernkonto		-39 640	196 119
Upptagna lån		410 000	225 000
Lämnad utdelning		-67 490	-93 216
Erhållna koncernbidrag		106 218	117 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		409 088	445 303
Årets kassaflöde		-30	24
Likvida medel vid årets början		31	7
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT		1	31

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 6-29.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Hysesintäkter 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 som ej avser försäljning av bostadsproduktion 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 immateri-

ella anläggningstillgångar enligt aktiveringsmodellen. Det innebär att samtliga utgifter som avser framtagandet av en internt upparbetad immateriell anläggningstillgång aktiveras och skrivs av under tillgångens beräknade nyttjandeperiod, under förutsättningarna att kriterierna i BFNAR 2012:1 är uppfyllda.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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 förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

Leasingavtal

Leasegivare
Bolagets hyreskontrakt utgör operationella leasingkontrakt och intäkterna redovisas i enlighet med avsnittet intäkter.

Leasetagare

Bolaget har ingått finansiella leasingavtal avseende bilar, tomträtter och kontorsmaskiner. Dessa är av mindre värde och redovisas därför som operationella leasingavtal.

Operationella leasingavtal redovisas som intäkt respektive kostnad linjärt över leasingperioden.

Varulager

Ägda bostäder avser vinstavräknade projekt där bolaget har köpt in osålda bostäder. Vinstavräkning av projekt sker vid projektets färdigställande och osålda bostäder köps in och förs om till ägda bostäder. Eventuell nedskrivning redovisas efter extern värdering av bostäderna.

Pågående arbeten i byggverksamheten är värderade till 100% av direkta tillverkningskostnader med tillägg för viss andel i indirekta kostnader, i enlighet med inkomstskattelagens bestämmelser.

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 974 167 tkr (18 814 tkr) samt kostnader om -977 077 tkr (-33 151 tkr) avser vinstavräknade projekt samt 19 (6) resultatavräknade bostäder.

Under året har ändrad bedömning av nu- varande redovisningsmodell införts. Detta innebär att hela projekt vinstavräknas vid färdigställande då bostadsrättsföreningen får tillträde och osålda bostäder köps in till varulagret. Tidigare resultat- fördes bostäderna löpande vid tillträde av varje enskild bostad.

Not 3.

Hyres- och förvaltningsintäkter

Bolagets kontraktsportfölj består av lägenhets- kontrakt som normalt löper med en uppsägnings- tid om tre månader. Övriga hyresintäkter avser till största delen uthyrning av parkeringsplatser och garage. Dessa kontrakt har normalt samma upp- sägningstid som ett lägenhetskontrakt.

Av konsultintäkter avser 100 tkr konsulttjänster till systerbolag inom Framtidenkoncernen.

	2025	2024
Hyresintäkter		
Bostäder	7 361	4 036
Övriga hyresintäkter	116	56
	7 477	4 092
Förvaltningsintäkter		
Konsultintäkter	100	727
Övriga förvaltningintäkter	1 132	0
	1 232	727
Summa hyres- och förvaltningsintäkter	8 710	4 819

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:

	2025	2024
Andel av totala intäkter		
Bolag inom Framtidenkoncernen	0	3
Göteborgs Stads nämnder och bolag, exkl Framtidenkoncernen	0	0
	0	3
Andel av total kostnad i rörelse- verksamhet exkl fastighetsskatt, av- och nedskrivningar		
Bolag inom Framtidenkoncernen	0	5
Göteborgs Stads nämnder och bolag, exkl Framtidenkoncernen	0	4
	0	9
Andel av intäkter i finansnetto		
Bolag inom Framtidenkoncernen	3	0
Externt	97	100
	100	100
Andel av kostnader i finansnetto		
Bolag inom Framtidenkoncernen	79	100
Externt	21	0
	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

	2025	2024
Uppvärmning, energi och V/A	7	217
Tomträttsavgäld	-44	198
Samfällighetsavgift	11	230
Avskrivningar i förvaltningen	259	437
Övriga driftskostnader	159	3 782
	392	4 864

Not 7.
Avskrivningar och utrangeringar

	2025	2024
Planenliga avskrivningar & utrangeringar inom administration och försäljning		
Avskrivning inventarier	81	109
Utrangering inventarier	80	0
	161	109

Planenliga avskrivningar i fastighetsförvaltningen		
Byggnader	259	437
	259	437

Summa avskrivningar och utrangeringar	420	546
--	------------	------------

Not 8.
Leasingavtal
Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 2 216 tkr (1 351 tkr).

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

	2025	2024
Inom ett år	1 783	1 988
Senare än ett år men inom fem år	1 499	827
Senare än fem år	0	0
	3 282	2 815

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

	2025	2024
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	301	136
	301	136

Lekmannarevisorer

Utöver ovanstående arvode till valt revisionsbolag har arvode utgått för lekmannarevision inklusive sakkunnigt biträde med:

	2025	2024
Lekmannarevision	151	86
	151	86

Not 10.
Försäljnings- och administrationskostnader

	2025	2024
Försäljnings- och administrationskostnader	51 310	51 177
Aktiverat arbete för egen räkning	-3 958	-5 470
Centrala kostnader	9 663	8 459
	57 015	54 166

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

Not 11.
Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Medelantalet anställda		
Kvinnor	16	16
Män	8	7
	24	23

Löner och andra ersättningar		
Styrelse, verkställande direktör och styrelsesuppleanter	1 510	1 574
Övriga anställda	15 702	15 209
	17 212	16 783

Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse, verkställande direktör och styrelsesuppleanter	401	346
Pensionskostnader för övriga anställda	3 899	6 025
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	6 650	6 879
	10 950	13 250

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	28 162	30 033
--	---------------	---------------

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

	2025	2024
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	40%	43%
Andel män i styrelsen	60%	57%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	50%	50%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	50%	50%

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.

2025	Grundlön/ styrelsearvode	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Totalt
Styrelseordförande	55	0	0	55
Övriga styrelseledamöter	189	0	0	189
Styrelsesuppleanter	26	0	0	26
Verkställande direktör	1 229	11	401	1 641
	1 499	11	401	1 911
2024				
Styrelseordförande	58	0	0	58
Övriga styrelseledamöter	193	0	0	193
Styrelsesuppleanter	41	0	0	41
Verkställande direktör	1 282	8	373	1 663
	1 574	8	373	1 955

Övriga förmåner avser kost- och reserelaterade förmåner.

Not 14.
Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Vinst vid avyttring av fastighet	7 116	10 250
Utdelning Amhult	0	1 515
Övrigt	0	14
	7 116	11 779

Not 15.
Finansnetto

	2025	2024
Finansiella poster hänförliga till bolagets skulder		
Räntor koncernföretag	-29 376	-18 842
Övriga räntekostnader	-4 494	-181
	-33 870	-19 022
Finansiella poster hänförliga till bolagets finansiella anläggningstillgångar		
Övriga ränteintäkter	762	0
Aktiverad ränta i projekt	12 767	15 951
	13 529	15 951
Finansnetto	-20 341	-3 072

Not 16.
Bokslutsdispositioner

	2025	2024
Mottagna koncernbidrag	140 000	106 218
	140 000	106 218

Erhållna koncernbidrag är från Förvaltnings AB Framtiden.

Not 17.
Skatt på årets resultat

	2025	2024
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-13 704	-9 174
Justering avseende tidigare år	2	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-2 880	-410
Totalt redovisad skatt	-16 582	-9 584

Temporära skillnader föreligger i det fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Bolagets temporära skillnad har resulterat i en uppskjuten skatteskuld avseende tillgångar om 3 660 tkr (779 tkr).

Fortsättning not 17.

Avstämning av effektiv skatt	2025		2024	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt	0	75 953	0	46 377
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-15 646	20,60	-9 554
Ej avdragsgilla kostnader	0	2 630	0	3 286
Ej skattepliktiga intäkter	0	-938	0	-3 262
Justering avseende skatter föregående år	0	2	0	0
Skattemässigt resultat försäljning fastighet	0	264	0	-33
Skattemässiga avskrivningar fastighet	0	-14	0	-22
Skatteeffekt temporära skillnader på fastigheter		-2 880		-0
Redovisad effektiv skatt	21,8	-16 582	20,67	-9 584

Not 18.
Övriga immateriella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	634	634
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	634	634
Ingående avskrivningar	-634	-634
Årets avskrivningar	0	-0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-634	-634
Utgående redovisat värde	0	0

Övriga immateriella anläggningstillgångar avser IT-projekt.

Not 19.
Förvaltningsfastigheter

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	3 326
Inköp	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	-3 326
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Ingående avskrivningar	0	-1 534
Försäljningar/utrangeringar	0	1 578
Årets avskrivningar	0	-44
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	0	0
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	0	0
Verkligt värde	0	0
Bokfört värde byggnader	0	0
Bokfört värde mark och markanläggning	0	0
	0	0

Fortsättning not 19.

I samband med årsbokslutet görs en internvärdering per fastighet. Värderingsmodellen bygger på en diskontering av beräknade betalningsströmmar och beaktar fastigheternas hyresnivå, uthyrningsgrad med mera. Verkliga drift- och underhållskostnader har ersatts av schabloniserade kostnader för respektive fastighet.

För småhus värderas dessa enligt ortsprismetoden. Metoden innebär att man bland genomförda transaktioner söker de fastigheter med egenskaper som liknar värderingsobjektet och därefter görs en analys av dessa transaktioner för att bedöma värdet.

För fastigheter som vid värderingstillfället har ett högre bokfört värde än det aktuella bedömda verkliga värdet görs en individuell prövning. Nedskrivning görs efter denna prövning med erforderligt belopp.

Tidigare gjorda nedskrivningar prövas vid varje bokslutstillfälle. Om behov finns återförs tidigare gjorda nedskrivningar över resultaträkningen.

Not 20.

Byggnader och mark

Under året har fastigheten Göteborg Backa 210:3 och 210:4 avyttrats.

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	46 340	46 602
Försäljningar/utrangeringar	-15 662	-262
Omklassificeringar	4 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 178	46 340
Ingående avskrivningar	-6 537	-6 252
Försäljningar/utrangeringar	6 796	105
Årets avskrivningar	-259	-390
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-6 537
Utgående redovisat värde	35 178	39 803
Bokfört värde byggnader	0	6 824
Bokfört värde mark	35 178	32 980
	35 178	39 804

Not 21.

Inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 737	2 992
Inköp	0	45
Utrangeringar	-2 129	-301
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	608	2 736
Ingående avskrivningar	-2 260	-2 450
Utrangeringar	1 867	300
Omklassificering	0	0
Årets avskrivningar	-81	-109
Utgående ackumulerade avskrivningar	-474	-2 259
Utgående redovisat värde	134	477

Not 22.

Uppskjuten skattefordran

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

Fortsättning not 22.

2025-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	0	0	0
Mark som ingår i posten pågående projekt	999	0	999
Temporära skillnader till följd av aktiverad ränta	0	-4 659	-4 659
	999	-4 659	-3 660
2024-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	251	0	251
Mark som ingår i posten pågående projekt	999	0	999
Temporära skillnader till följd av aktiverad ränta	0	-2 029	-2 029
	1 250	-2 029	-779
Förändring av uppskjuten skatt		Belopp vid årets ingång	Belopp vid årets utgång
Fastigheter		251	0
Mark som ingår i posten pågående projekt		999	999
Temporära skillnader till följd av aktiverad ränta		-2 029	-4 659
		-779	-3 660

Not 23.

Pågående arbeten

	2025-12-31	2024-12-31
Aktiverade nedlagda utgifter	276 092	530 371
	276 092	530 371
Not 24.		
Varulager	2025-12-31	2024-12-31
Färdigställda bostäder	0	130 339
Ägda bostäder	695 229	184 723
Förändring inkurans	-153 067	0
	542 162	315 062

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

Ingående antal ägda bostäder är 74 st (6 st Övre Lövet, 2 st Kullen, 1 st Fjällbo Park, 42 st Selma Park och 23 st Selma Gård).

Under året har samtliga färdigställda projekt vinstavräknats och osålda bostäder köpts in till varulagret.

Tillkommande är 27 st Selma Gård, 76 st Björlanda Ängar och 42 st Stackmoln. 1 st Fjällbo Park såld. I samband med att bolaget köper in osålda bostäder görs en extern värdering av beståndet. Ett behov om nedskrivning har identifierats och redovisas under ”Förändring inkurans”.

Not 25.

Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Reversfordran bostadsrätter	462 311	136 195
Momsfordran	1 138	0
Övriga poster	2 591	1 478
	466 040	137 673

Not 26.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda abonnemangs- och IT-kostnader	138	235
Förutbetalda hyreskostnader	1 341	880
Övriga förutbetalda kostnader	155	696
	1 634	1 811

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	2025-12-31	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:		
balanserad vinst	69 043	
årets vinst	59 371	
	128 414	
Disponeras så att:		
till aktieägare utdelas	111 160	
i ny räkning överföres	17 254	
	128 414	

Not 29.
Avsättningar

Pensioner och liknande förpliktelser	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	45 460	42 229
Årets avsättningar/nyintjänad pension	2 595	2 504
Under året ianspråktaga belopp/utbetalningar	-1 715	-1 666
Ränta	9	26
Övrigt	86	2 367
	46 435	45 460

Övriga avsättningar		
Belopp vid årets ingång	3 012	6 973
Årets avsättningar	20 304	5 142
Under året ianspråktaga belopp	-12 579	-8 877
Under året återförda belopp	-433	-226
	10 294	3 012

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

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	779	369
Årets avsättningar	2 880	410
Belopp vid årets utgång	3 659	779

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

	2025-12-31	2024-12-31
Handpenningar från kunder	1 650	1 400
Momsskuld	0	26 794
Övriga kortfristiga skulder	908	754
	2 558	28 948

Not 34.
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Sociala avgifter inkl löneskatt	3 385	4 785
Upplupna personalkostnader	1 298	1 313
Övriga poster	2 564	5 661
	7 247	11 759

Not 35.
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivningar	340	546
Vinst vid försäljning av anläggnings-tillgångar	-7 116	-10 250
Förlust vid utrange-ring av anläggnings-tillgångar	80	1
Förlust vid avyttring av byggnader och mark	0	120
Ökning/minskning av avsättningar	20 836	8 142
Övrig post omklassificering anläggning	-4 500	
	9 640	-1 441

Not 36.
Eventualförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Ansvarsförbindelse FPG/PRI	929	909
Ansvarsförbindelse Fastigo	466	465
	1 395	1 374

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 2026 och kommer att framläggas på ordinarie årsstämma den 3 mars 2026.

Årsredovisningens innehåll blev klart den 6 februari 2026.

Underskrifter

Göteborg den 6 februari 2026

Rikard Andersson
Ordförande

Helén Ohlsson
1:e vice ordförande

Joel Wickman
2:a vice ordförande

Erik Fernsund
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

Anna Sibinska
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor



Fastighetsförteckning

Fastighet			Taxerings- år	Lägenheter antal	Bostäder area	Lokaler area	Total area	Taxerings värde kkr
Amhult	1 : 7	taxeringsvärde < 1 000 kr	2025					0
Amhult	1 : 8		2025					0
Amhult	3 : 1		2025					0
Angered	3 : 16		2025					0
Backa	866 : 872		2025					0
Bergsjön	60 : 1		2025					1 319
Brännö	4 : 125	småhusenhet med värde < 1 000 kr	2024					0
Brännö	4 : 126	småhusenhet med värde < 1 000 kr	2024					0
Kvisljungeby	2 : 252		2025					975
Kvisljungeby	2 : 297	avstyckad från 2:252	2025					0
Kärr	1 : 168	taxeringsvärde < 1 000 kr	2025					0
Kärra	2 : 6		2023					938
Sannegården	734 : 134		2025					0
Skogome	1 : 42	taxeringsvärde < 1 000 kr	2025					0
Sävenäs	166 : 1		2025					0
Sävenäs	176 : 1		2025					0
Tuve	9 : 59		2025					0
Summa								3 232

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	1992	2023
Helén Ohlsson (MP)	Ledamot, 1:e vice ordf	1968	2023
Joel Wickman (M)	Ledamot, 2:a vice ordf	1983	2023
Erik Fernsund	Ledamot	1994	2025
Anders Möller (D)	Ledamot	1968	2023
Carina Ring (S)	Ledamot	1965	2023
Isak Strömblad (KD)	Ledamot	1996	2023
Carl Styvén (S)	Suppleant	1974	2023
Susanne Grandin Björnerud (M)	Suppleant	1944	2023
Yasmin Posio	Suppleant	1974	2025

Arbetstagarrepresentanter

Kerstin Nyqvist	Unionen
Linnea Jagersjö Rosell	Unionen

Företagsledning		Född år	Anställningsår
Erik Windt-Wallenberg	Verkställande direktör	1969	2015
Anette Johansson	Chef marknad och försäljning	1966	2017
Maria Hultgren	HR-ansvarig	1973	2021
Johannes Wallgren	Chef verksamhetsstöd	1982	2022
Katarina Widén Allansson	Chef nyproduktion	1972	2025

Revisorer		Född år
Anders Linusson Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	1974
Alf Landervik (L)	Lekmannarevisor	1944
Anna Sibinska	Lekmannarevisor	1963
Erik Fristedt (L)	Lekmannarevisorssuppleant	1943
Elisabeth Viking	Lekmannarevisorssuppleant	1964

Styrelsens ärenden under 2025

Januari

- Årsrapport dataskyddsarbete
- Arbetsmiljöplan 2025
- Projektrapport
- Innehåll och tider styrelsemöten 2025
- Styrelsens rapport

Februari

- Årsbokslut 2024
- Årsredovisning 2024
- Revisionsberättelse
- Granskningsredogörelse E&Y
- Revisionsberättelse
- Granskningsredogörelse Stadsrevisionen
- Fastighetsöverlåtelse Stackmoln
- Utvärdering av systemet för styrning, uppföljning och kontroll
- Plan för budget och uppföljningsarbete 2025
- Projektrapport

Mars

- Årsstämma: ärenden enligt bolagsordning
- Konstituerande styrelsemöte: firma-tecknare, arbetsordning, attestordning

Maj

- Försäkringsprogram
- Säkerhetsrapport
- Verksamhetsplan uppföljning 1
- Uppföljning 1 av arbetsmiljön
- Projektrapport
- Styrelsens rapport
- Delårsbokslut
- Prognos 2
- Yttrande till Framtiden ang förslag redovisning av uppdrag från kommun-fullmäktige.

Juni

- Information torgstrategi
- Beslut markförvärv
- Uppföljning 1, intern styrning och kontroll (ISK)
- Uppföljning av ekologisk dimension 2024
- Projektrapport
- Styrelsens rapport

September

- Månadsbokslut
- Verksamhetsplan uppföljning 2
- Uppföljning 2 arbetsmiljöplan
- Projektrapport

Oktober

- Delårsbokslut
- Prognos 3
- Utkast budget 2026
- Sponsring 2026
- Utkast verksamhetsplan
- Projektrapport
- Kommunikationsstrategi
- Styrelsens rapport

November

- Försäljning av fastighet Kvisjungeby 2:297 till exploateringsförvaltningen

December

- Budget 2026
- Verksamhetsplan 2026
- Samlad riskbild 2026
- Internkontrollplan 2026
- Verksamhetsuppföljning 3
- Uppföljning 2, intern styrning och kontroll
- Miljöförvaltningens revision
- Innehåll och tider styrelsemöten 2026
- Projektrapport

