

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 260206

Ärendenummer **EHB-2026-00005**

Handläggare Erik Windt-Wallenberg

Telefon: 031-707 70 22

E-post: erik.windt-wallenberg@egnahemsbolaget.se

Granskningsredogörelse E&Y

Förslag till beslut

I styrelsen för Egnahemsbolaget:

EY granskningsredogörelse för verksamhetsåret 2024 antecknas

Sammanfattning

Granskningsredogörelsen från extern revisor, EY, som granskat Bolaget med uppdrag och genomförande enligt aktiebolagslagen. Granskning har skett enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Iakttagelser från granskning av årsbokslut per 2025-12-31:

- Projektredevisioning: Bolagets bedömning accepteras men det föreligger stor osäkerhet på bostadsmarknaden.
- Garantiavsättningar: Bolagets bedömning accepteras
- Kartläggning IT-miljö: Inga väsentliga risker har identifierats.
- Transparenskartläggning: Yttrande lämnas med särskild skrivelse.

Väsentliga processer:

- Beslutsprocessen
- Projektprocessen
- Inköps- och utbetalningsprocessen
- Löneprocessen

Iakttagelser intern kontroll:

- Bokslutsprocessen: Rekommendation att säkerställa attest av manuella bokföringsordrar.
- Inköpsprocessen: Rekommendation från föregående år har åtgärdats.
- Koncerninterna tjänster: Frågan kommer att ses över och hanteras på koncernnivå.

Bedömning ur ekonomisk, ekologisk och social dimension

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

Bilagor som ingår i beslutsunderlaget

Granskningsredogörelse E&Y

Beskrivning av ärendet

E&Y granskningsredogörelse för verksamhetsåret 2025 antecknas.

Årlig granskningsredogörelse enligt aktiebolagslagen för Göteborgs Egnahems AB

Förvaltningens / bolagets bedömning

Bolaget bedömer att verksamheten bedrivs på ett tillfredsställande sätt.

Erik Windt-Wallenberg

VD

Göteborgs Egnahems AB

Avrapportering av revision per den
31 december 2025

Styrelsemöte
2026-02-06



Building a better
working world



Innehållsförteckning

Status i revisionen

- 01** Översikt revisionsstrategi
- 02** Iakttagelser från granskning av årsbokslut per 2025-12-31 för koncernen och moderbolaget
- 03** Summering av noterade avvikelser (SAD)
- 04** Iakttagelser från granskning av intern kontroll

Status i revisionen

EY rapporter	Revisionsplan	Intern kontroll och förvaltningsrevision	Översiktlig granskning av delårsrapport 2025-08-31	Årsbokslut 2025
Status	Slutförd	Slutförd	Slutförd	Slutförd

Status på revisionen	
Revisionsplanering	Slutförd
Översiktlig granskning av delårsrapport 2025-08-31	Slutförd
Granskning av intern kontroll och förvaltningsrevision	Slutförd
Granskning av årsbokslut och årsredovisning	Slutförd

Särskilda redovisnings- /rapporteringsområden	
Granskning projektredovisning	Slutförd
Kvarstående åtgärder	
Inhämta uttalande från företagsledningen ("letter of representation")	
Följa upp väsentliga händelser efter balansdagen	
Slutlig genomgång av signerad årsredovisning	

01

Översikt revisionsstrategi



Riskbedömning och fokusområde

Översikt av 2025 års revision

Revisionens omfattning

- Översiktlig granskning av delårsbokslut i augusti
 - Granskning av intern kontroll och rutiner
- Förvaltningsrevision
Granskning av årsbokslut

Väsentliga områden

- Bokslutsprocessen
 - Projektprocessen
 - Inköps- och utbetalningsprocessen
 - Löneprocessen
- Projektredovisning
Avsättningar
Tvister
Kartläggning IT-miljö

Revisionsberättelse

02

lakttagelser från
granskning av
årsbokslut per
2025-12-31



Iakttagelser från vår granskning

Redovisnings-, revisionsfrågor & bedömningsposter

Område	Iakttagelse och kommentar	Väsentlighet	Bedömning
Projektrevisning Värdering av pågående projekt	▶ Vi noterar att Göteborgs Egnahems AB har sålt 19 lägenheter (6 lägenheter föregående år) under året. ▶ Bolaget värderar sina projekt baserat på aktuella kalkyler för projektets förväntade intäkter och kostnader. Förutsatt att prognosticerade intäkter överstiger prognosticerade kostnader görs ingen nedskrivning. Beaktat den låga försäljningsvolymen och låga transaktionsvolymen på bostadsmarknaden generellt noterar vi en stor osäkerhet vad som är marknadsmässiga priser. Vi kan konstatera att det syns positiva tendenser på marknaden även om transaktionsnivån är fortsatt låg. ▶ Per 2025-12-31 finns följande pågående projekt med väsentliga nettovärden i balansräkningen: ▶ Kvisljungeby ängar - 25 mnkr ▶ Eriksberget - 125 mnkr ▶ Per 2025-12-31 finns följande projekt med färdigställda lägenheter i varulager i balansräkningen: ▶ Björlanda ängar - 252 mnkr ▶ Stackmoln - 118 mnkr ▶ Selma gård - 118 mnkr ▶ Selma Park - 81 mnkr ▶ Bolaget har inhämtat externa värderingar för de bostäder som är kvar i bolagets ägo. Per 2025-12-31 är följande projekt belastade med nedskrivningar: ▶ Kvisljungeby ängar - 48 mnkr ▶ Björlanda ängar - 37 mnkr ▶ Stackmoln - 25 mnkr ▶ Selma gård - 21 mnkr ▶ Selma Park - 21 mnkr ▶ Bolaget ser i dagsläget inte behov av ytterligare nedskrivningar. Vi vill dock poängtera att risken för förluster alternativt att kapital binds upp i osålda bostäder ökat givet osäkerheten i marknaden.	Hög	Vår bedömning är att posten kan accepteras men att det föreligger en stor osäkerhet på bostadsmarknaden.

Iakttagelser från vår granskning

Redovisnings-, revisionsfrågor & bedömningsposter

Område	Iakttagelse och kommentar	Väsentlighet	Bedömning
Projektreddovisning	- Under 2025 har bolaget genomfört en redovisningsmässig förändring kopplat till projektreddovisning. Förändringen innebär en anpassning av hur de mäter färdigställandegraden i projekten. Tidigare redovisade bolaget intäkter och kostnader för en såld bostadsrätt först vid tillträde. Den nya hanteringen innebär istället att kostnader och intäkter redovisas vid färdigställande av byggnationen, oaktat om bostadsrätterna är sålda eller inte. De lägenheter som ej är sålda vid färdigställande köps tillbaka och redovisas som varulager enligt lägsta värdets princip. - Förändringen ska redovisningsmässigt innebära en mer rättvisande bild utifrån bolagets verksamhet, samt en tydligare hantering av momsredovisning. - Bolaget har dokumenterat förändringen i ett PM som godkänts av bolagets VD.	Hög	- Vi ser positivt på bolagets nya hantering och att denna formaliserats genom ett dokumenterat PM. - Vi har i samband med genomgång av bolagets projektprocess bildat oss en förståelse för bolagets hantering. - Vår bedömning är att posten kan accepteras

Iakttagelser från vår granskning

Redovisnings-, revisionsfrågor & bedömningsposter

Område	Iakttagelse och kommentar	Väsentlighet	Bedömning
Garantiavsättningar	▶ Bolaget har bedömt färdigställda projekt individuellt och redovisat avsättningar baserat på förväntade utgifter för kvarstående besiktningar samt eventuella åtgärder som krävs baserat på genomförda besiktningar. ▶ Avsättningen per 2025-12-31 uppgår till 10 mnkr (3 mnkr föregående år).	Hög	▶ Vi accepterar bolagets bedömning.
Kartläggning IT-miljö	▶ Som en del av vår riskbedömning har vi utfört en kartläggning av de affärssystem som har väsentlig betydelse för bolagets finansiella processer. För Göteborgs Egnahems AB har vi identifierat följande affärssystem som väsentliga för vår revision: ▶ Unit4 ERP ▶ Proceedo ▶ Cognos Controller ▶ Eftersom samtliga system driftas av Intraservice och används gemensamt i koncernen har kartläggningen utförts av EY:s revisionsteam för Göteborg Stadshus AB.	Hög	▶ Vi har ej identifierat några väsentliga risker med avseende på IT-miljön

Iakttagelser från vår granskning

Redovisnings-, revisionsfrågor & bedömningsposter

Område	Iakttagelse och kommentar	Väsentlighet	Bedömning
Transparensredovisningen	▶ Framtiden-koncernens bolag har fått frågor från Konkurrensverket tidigare år kring hur de anser att de uppfyller kraven enligt transparenslagen. Framtiden-koncernens ställningstagande är att man inte omfattas av transparenslagen. ▶ EYs bedömning är att varje offentligt ägt företag som omsätter mer än 40 MEUR omfattas av regelverket kring s k öppen redovisning. Det finns inga klara riktlinjer kring vare sig rapportering eller granskning av den öppna redovisningen. ▶ Bolaget har i årsredovisningen för 2025 inkluderat upplysning om att bolaget inte omfattas av Transparenslagen men i den mån det ändå omfattas bedömer bolaget att erforderliga upplysningar återfinns i årsredovisningen.	Hög	▶ Vårt yttrande kommer i likhet med föregående år att lämnas med särskild skrivelse. Detta för att det saknas tydliga riktlinjer från lagstiftaren vad en öppen redovisning ska innefatta och vi kan därför inte bedöma om årsredovisningen innehåller all efterfrågad information. ▶ Granskningen är slutförd. Vi inväntar signerad årsredovisning och därefter lämnas yttrandet i enlighet med Insynslagen.

03

Summering av noterade avvikelser (SAD)



EY

Building a better
working world

Summering av noterade avvikelser

Nedan har vi beskrivit de avvikelser vi har identifierat under vår granskning av årsbokslutet per 2025-12-31 och dess effekt på resultatet för perioden.

Avvikelse	Effekt på resultatet (MSEK)
Faktiska rättade avvikelser	0
Faktiska ej rättade avvikelser	0
Ej rättade avvikelser som avser bedömningar	0
Summa ej rättade avvikelser före skatt	0
Skatteeffekt	0
Summa av ej rättade avvikelser efter skatt	0

Under vår granskning har vi summerat avvikelser i belopp, klassificering samt presentation och upplysning avseende respektive post i den finansiella rapporteringen, som är presenterad av bolaget, och jämfört med det belopp, klassificering eller presentation och upplysning som vi anser är korrekt.

04

lakttagelser från granskning av intern kontroll



Väsentliga processer

Vi har i vår revisionsplan identifierat följande väsentliga processer. Baserat på utförd granskning har vi upprättat en rapportering i avvikelseform där vi endast lyfter våra iakttagelser samt förbättringsförslag på efterföljande bilder.

Process
Bokslutsprocessen
Projektprocessen
Inköps- och utbetalningsprocessen
Löneprocessen

Iakttagelser intern kontroll

Efter genomförd granskning av den interna kontrollmiljön har en övergripande bedömning av den interna kontrollen i respektive process utförts och vi sammanfattar nedan våra iakttagelser och rekommendationer.

Process	Beskrivning	Rekommendation	Bolagets kommentar
Bokslutsprocessen	Vi har granskat bolagets rutin för bokslutsprocessen. I samband med genomgång av bolagets rutin noteras att bolaget har en rutin för attest av manuella bokföringsordrar. Attester av manuella bokföringsordrar sker manuellt utanför bolagets redovisningssystem enligt rutinen. Under 2025 noteras att rutinen inte efterlevts och kontrollen därmed inte genomförts under året.	- Vi rekommenderar bolaget att säkerställa att attest av manuella bokföringsordrar tillämpas och dokumenteras löpande. - Vi rekommenderar bolaget att undersöka möjligheter till att tillämpa systemstöd för att säkerställa att kontrollen genomförs.	Vi kommer att tillämpa attest av manuella bfo:er
Inköpsprocessen	- Vid vår granskning av bolagets rutin för inköpsprocessen 2023 notrades att det skett en efterhandskontroll av direktupphandlingar för att säkerställa att dessa inte överskrider de belopp som tillåter direktupphandling enligt LoU. Rutinen var dock ej formaliserad och dokumenterades inte. - Under 2024 har det formaliserats en rutin för uppföljning av årets genomförda direktupphandlingar för att säkerställa efterlevnad av LoU.	Vi noterar att vår rekommendation från föregående år har åtgärdats.	Ej tillämpligt



Tack