**Tjänsteutlåtande beslut**
**Styrelsehandling nr. 12**
Utfärdat 2026-10-14
Ärendenummer 2026-00453

Handläggare
Anna Staxäng
Telefon: 0761-034965
E-post: anna.staxang@framtiden.se

# Hemställan från Göteborgs Egnahems AB för ställningstagande angående bolagets finansiella situation och inriktning framåt

## Förslag till beslut

I styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden:

1. Hemställan från Göteborgs Egnahems AB angående bolagets finansiella situation och inriktning framåt antecknas.
2. Vd ges i uppdrag att föra samråd med Stadshus AB gällande kapitaltillskott till Göteborgs Egnahems AB i enlighet med bolagets ägardirektiv.
3. Vd ges i uppdrag att efter samråd med Stadshus AB återkomma till styrelsen med ett ärende om fortsatta åtgärder och anpassningar gällande Göteborgs Egnahems ABs finansiella situation och inriktning framåt.

## Sammanfattning

Göteborgs Egnahems AB (Egnahemsbolaget) har hemställt ett ärende till Förvaltnings AB Framtiden (Framtiden) där man beskriver bolagets finansiella situation, inriktning framåt samt bolagets behov av kapitaltillskott för att kapitalisera bolaget och därmed undvika förbrukning av det egna kapitalet.

Framtiden kan i enlighet vad som anges i bolagets ägardirektiv, efter samråd med Stadshus AB (Stadshus), medge koncernbidrag till Egnahemsbolaget i syfte att stödja bolagets sociala inriktning. Bolaget har utgått ifrån att koncernbidrag i detta fall måste ses som kapitaltillskott för att stärka Egnahemsbolagets egna kapital.

Framtiden bedömer att Egnahemsbolagets sociala inriktning sedan år 2020 har påverkat Egnahemsbolagets egna kapital negativt med [redacted]. Mot den bakgrunden anser bolaget att Framtidens styrelse kan besluta om ett kapitaltillskott upp till [redacted] utan att först inhämta kommunfullmäktiges ställningstagande.

I ett kommande ärende avser Framtiden att värdera behovet av faktiskt kapitaltillskott med beaktande av genomförda åtgärder och rådande marknadsförutsättningar. I det ärendet kommer eventuella ytterligare åtgärder också att värderas, som om de blir av mer ingripande karaktär kan komma att kräva fullmäktiges ställningstagande.

## Bedömning ur ekonomisk dimension

Ärendet i sig berör i huvudsak den ekonomiska dimensionen och hänvisning sker därför till tjänsteutlåtandet i sin helhet.

## Bedömning ur ekologisk dimension

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

## Bedömning ur social dimension

I Framtidenkoncernens uppdrag ingår att förvalta fastigheter, producera nya bostäder och att bidra till att Göteborg inte ska ha några särskilt utsatta eller utsatta områden. I detta arbete kan Egnahemsbolaget vara ett verktyg som syftar till att bidra med kostnadseffektiva småhus och bostadsrätter i områden där de boendeformerna saknas.

## Bedömning av principiell beskaffenhet

I enlighet med *Göteborgs Stadshus AB:s anvisning för ärendeberedning inom koncernen* utgör Förvaltnings AB Framtidens ägardirektiv utgångspunkt för styrelsens bedömning av huruvida ett beslut är att betrakta som principiellt eller av större vikt. I anvisningen anges att ett ärende alltid ska, lämpligen under egen rubrik i beslutsunderlaget, innehålla en bedömning av ärendets principiella beskaffenhet med motiv till bedömningen. I nedanstående tabell framgår bolagets bedömning av föreliggande ärende.

I Förvaltnings AB Framtidens ägardirektiv anges att bolaget, efter samråd med Stadshus AB, får medge koncernbidrag till dotterbolaget Göteborgs Egnahems AB i syfte att stödja bolagets sociala inriktning. I delårsrapporten per augusti signalerade Framtiden att marknaden för Egnahemsbolaget och försäljningen av nyproducerade bostadsrätter går fortsatt trögt och att de åtgärder som Egnahemsbolaget genomfört hittills inte har kunnat kompensera för fortsatt låga försäljningsvolymer och tidigare produktion i områden där bolaget byggt för stärkt integration till en negativ lönsamhet. I rapporten anges också att Egnahemsbolaget avser fortsätta genomföra åtgärder, men oaktat dessa kommer frågan om kapitaltillskott behöva hanteras senast under första halvåret 2027 samt att bolaget kommer att föra dialog med Stadshus AB om hur tillskottet ska genomföras.

| **Exempel på frågor där kommunfullmäktiges ställningstagande ska inhämtas (ej uttömmande) som de anges i Förvaltnings AB Framtidens ägardirektiv:** | **Bolagets bedömning av om föreliggande ärende berör frågan (Ja/nej).** |
|---|---|
| Ändring av aktiekapitalet. | Nej |
| Beslut om kapitaltillskott till bolag, som inte i särskild ordning delegerats till kommunstyrelsen, Stadshus AB eller till bolaget. | I enlighet med vad som anges i Förvaltnings AB Framtidens ägardirektiv får bolaget, efter samråd med Stadshus AB, medge koncernbidrag till dotterbolaget Göteborgs Egnahems AB i syfte att stödja bolagets sociala inriktning.<br><br>Bolaget har utgått ifrån att koncernbidrag i detta fall måste ses som kapitaltillskott för att stärka Egnahemsbolagets egna kapital. |
| Fusion eller likvidering av bolag. | Nej |
| Förvärv, bildande eller avyttring av bolag, med undantag av sådana bolag som enbart har till syfte att paketera fastigheter inför ett förvärv eller en avyttring. | Nej |
| Förvärv eller avyttring av aktier eller andelar i delägda bolag, om kommunfullmäktiges godkännande är befogat med hänsyn till andelsförhållandena, verksamhetens art eller omständigheter i övrigt. | Nej |
| Bildandet av stiftelse. | Nej |
| Förvärv eller försäljning av fastighet av sådan omfattning att det påverkar bolagets långsiktiga ekonomi, oavsett om säljare/köpare är annat bolag i staden eller inte. | Nej |
| Strategiska investeringar som innebär ny inriktning för bolaget eller start av verksamhet inom nytt affärs- eller verksamhetsområde. | Nej |
| Beslut som väsentligt påverkar bolagets, koncernens eller stadens ekonomi eller medför annan risk (t.ex. större investeringar eller avyttringar av tillgångar). | Nej |

## Samverkan

Ärendet bedöms inte vara föremål för samverkan.

## Expedieras

Egnahemsbolaget

Stadshus

## Bilaga som ingår i beslutsunderlaget

Protokollsutdrag och handling från Göteborgs Stads Egnahems AB 2026-10-08, §8 - *Redovisning av Göteborgs Egnahems AB:s situation.*

## Beskrivning av ärendet

Egnahemsbolaget har hemställt ett ärende till Förvaltnings AB Framtiden där man beskriver bolagets finansiella situation, inriktning framåt samt bolagets behov av kapitaltillskott för att kapitalisera bolaget och därmed undvika förbrukning av det egna kapitalet.

Marknaden för Egnahemsbolaget och försäljningen av nyproducerade bostadsrätter går som Framtiden återkommande rapporterat om fortsatt trögt. Egnahemsbolaget har sedan 2023 genomfört ett antal åtgärder för att överbrygga en tid med svagare försäljning och Framtiden har under en längre tid haft en förstärkt beredskap för att hantera frågan om Egnahemsbolagets långsiktiga ekonomi.

Egnahemsbolagets uppdrag är att främst bygga i de områden där bolaget bidrar till integration och social sammanhållning. Som framgår av Egnahemsbolagets hemställda ärende *(bilaga 1)* har bolaget sedan 2020 färdigställt 15 projekt varav är 9 belägna i utsatta eller särskilt utsatta områden. Områden där marknaden för att sälja bostadsrätter och äganderätter under de senaste åren varit särskilt trög. Detta i kombination med att marknaden generellt är fortsatt svag, att vändningen på marknaden har stagnerat samt att bolagets största och lönsammaste projekt skjutits framåt i tiden, har föranlett behov av ytterligare anpassningar av Egnahemsbolagets verksamhet.

De åtgärder som Egnahemsbolaget genomfört hittills har inte kunnat kompensera för fortsatt låga försäljningsvolymer och tidigare produktion i områden där bolaget byggt för stärkt integration till en negativ lönsamhet. Egnahemsbolaget avser fortsätta genomföra åtgärder under perioden 2027–2029, såsom att skriva upp värdet på fastigheter, avyttra mindre strategisk mark samt att genomföra kampanjer för att öka försäljningen och minska varulagret.

Beroende på vilka åtgärder som genomförs kommer en kontrollbalansräkning att behöva upprättas mellan kvartal 1 och 4 år 2027, om inte kapitaltillskott ges.

Egnahemsbolaget redogör i sin handling för bolagets inriktning framåt, vilket ligger i linje med bolagets nuvarande arbetssätt vid normal marknadssituation, med tillägget att ekonomiskt starka projekt ökas till att utgöra cirka hälften av projektportföljen. En sådan ökning av ekonomiskt starka projekt (andra punkten nedan) bedöms vara en ändrad strategisk inriktning för bolaget, vilket bedöms kräva kommunfullmäktiges ställningstagande och prövas i ett särskilt ärende tillsammans med övriga frågor som eventuellt kan komma att kräva fullmäktiges ställningstagande.

Egnahemsbolagets inriktning framåt innebär i korthet att bolaget från år 2030 ska:

- färdigställa minst ett projekt per år som genererar minst [redacted] i överskott
- säkerställa en projektportfölj som över tid har fördelningen 50/50 mellan ekonomiskt starka och ekonomiskt svaga projekt
- inrikta organisationen mot en större andel småhusproduktion, framför allt i stadens utvecklingsområden
- säkerställa en organisation som kan bygga och sälja 200 bostäder om året
- anlita resurser från systerbolag alternativt externa leverantörer vid tillfälliga toppar i leveransvolym

I handlingen presenterar Egnahemsbolaget fem vägval framåt för hur bolaget kan organiseras och effektivisera verksamheten. Man redogör bland annat för alternativet [redacted], alternativet [redacted] eller alternativet [redacted]. I ett sådant scenario skulle [redacted]. Utöver det redogör man också för två alternativ kallade [redacted] De tre sistnämnda alternativen bedömer man inte ryms inom gällande ägardirektiv utan skulle kräva kommunfullmäktiges ställningstagande.

Egnahemsbolaget förordar, givet att bolagets inriktning ligger fast och att man genomför återstående planerade åtgärder för åren 2027–2029 så som de beskrivs ovan, alternativet [redacted]

## Bolagets bedömning

### Kostnaden för Egnahemsbolagets sociala inriktning

Som framgår ovan har Egnahemsbolaget sedan 2020 färdigställt 15 projekt varav är 9 belägna i utsatta eller särskilt utsatta områden. Projekt som genererat en projektförlust inklusive administrativa tillägg om sammanlagt [redacted], vilket påverkat det egna kapitalet negativt. Utöver det har Egnahemsbolaget i nuläget ett varulager i utsatta och särskilt utsatta områden som särskilt drabbats av en stagnerad marknad med sjunkande priser. Egnahemsbolagets egna kapital har därmed ytterligare påverkats negativt genom [redacted] i nedskrivning av värdet på bostadsrätter i varulagret i utsatta och särskilt utsatta områden per augusti 2026. Sammantaget har detta inneburit att det egna kapitalet har belastats med [redacted] som en konsekvens av bolagets sociala inriktning. Mot bakgrund av detta bedömer Framtiden att Egnahemsbolaget kommer att behöva kapitaliseras för att undvika att det egna kapitalet understiger halva aktiekapitalet. Egnahemsbolaget själva bedömer behovet av kapitaltillskott upp till [redacted] beroende på vilka åtgärder bolaget kommer att genomföra.

### Behov av kapitaltillskott

Enligt Förvaltnings AB Framtidens ägardirektiv kan koncernbidrag ges till Egnahemsbolaget, givet att det föregås av ett samråd med Stadshus.

Bolaget har utgått ifrån att koncernbidrag i detta fall måste ses som kapitaltillskott för att stärka Egnahemsbolagets egna kapital. Framtiden bedömer att Egnahemsbolagets sociala inriktning belastat bolagets egna kapital med [redacted], under perioden från 2020 fram till idag, vilket för närvarande bedöms vara den maximala överföringen som kan ges utan att först inhämta kommunfullmäktiges ställningstagande. I vilken omfattning de [redacted] ska nyttjas är inte föremål för ett ställningstagande vid detta beslutstillfälle. Efter samråd med Stadshus kommer bolaget värdera om och i så fall i vilken omfattning kapitaltillskott kan ges.

I ett kommande ärende avser Framtiden att värdera behovet av faktiskt kapitaltillskott med beaktande av genomförda åtgärder och rådande marknadsförutsättningar. I det ärendet kommer ytterligare åtgärder också att värderas, som kan bli aktuella om Egnahemsbolagets situation inte förbättras. Åtgärder som om de blir av mer ingripande

karaktär kan komma att kräva fullmäktiges ställningstagande. Det kan inte uteslutas att dessa åtgärder kan innebära att [redacted]

Lars Just

Ekonomichef

Terje Johansson

VD och koncernchef

**Protokoll (5)**
**Fört vid extra styrelsesammanträde**
**Sammanträdesdatum: 2026-10-08**

**Tid:** kl. 09:00-11:25
**Plats:** Lilla Bommen 3

**Närvarande**

**Ledamöter**

| | |
|---|---|
| Rikard Andersson (S) | ordförande |
| Helén Ohlsson (MP) | 1:e vice ordförande |
| Susanne Grandin Biörnerud (M) | 2:e vice ordförande |
| Erik Fernsund (V) | ledamot |
| Carina Ring (S) | ledamot |

**Tjänstgörande suppleanter**

| | |
|---|---|
| Simon Hultström (M) | suppleant nv. §§ 6-16 |
| Yasmine Posio (V) | suppleant |

**Arbetstagarrepresentant**

| | |
|---|---|
| Linnea Jagersjö Rosell | unionen |
| Daniel Westfält | unionen |

**Övriga**

| | |
|---|---|
| Erik Windt-Wallenberg | vd |
| Johannes Wallgren | chef affärsstöd |
| Anette Johansson | marknads- och försäljningschef |
| Katarina Widén Allansson | nyproduktionschef |
| Maria Hultgren | hr-chef |
| Mohamed Hama Aldrin | chefsjurist |

## Ej närvarande

| | |
|---|---|
| Isak Strömblad (KD) | ledamot |
| Anders Möller (D) | ledamot |
| Carl Styvén (S) | suppleant |



Signature reference: 83378673-338f-47b7-a75c-0921dc3df0ff

**Underskrifter**

**Sekreterare**

Mohamed Hama Aldrin

| **Ordförande** | **Justerande** |
| --- | --- |
| Rikard Andersson | Susanne Grandin Biörnerud |

Signature reference: 83378673-338f-47b7-a75c-0921dc3df0ff

# § 8

## Redovisning av bolagets situation

Vd redogör för bolagets situation i enlighet med utsänd handling.

## Beslut

Styrelsen beslutar:

1. att anteckna rapporteringen om bolagets situation.
2. att ärendet hemställs till Förvaltnings AB Framtiden för ställningstagande angående strategisk inriktning och beslut om aktieägartillskott.
3. att ärendet förklaras omedelbart justerat.

Signature reference: 83378673-338f-47b7-a75c-0921dc3df0ff

Göteborgs Stad

Detta dokument är elektroniskt signerat.

Signed by: RIKARD ANDERSSON
Date: 2026-10-08 12:48:10
BankID refno: 01a11b20-9b35-7a4f-8d27-784c86ce7f80

Ordförande : Rikard Andersson

Signed by: MOHAMED HAMA ALDRIN
Date: 2026-10-08 13:10:40
BankID refno: 01a11b35-3275-7fef-b8c0-5df45d61634e

Chefsjurist: Mohamed Hama Ali

Signed by: Susanne I M Grandin Biörnerud
Date: 2026-10-08 12:53:25
BankID refno: 01a11b25-2a16-7087-8497-9495ff8abc0f

Suppleant: Susanne Grandin Biörnerud

Signature reference: 83378673-338f-47b7-a75c-0921dc3df0ff

Kopia/bekräftelse på e-signerat dokument.

**Tjänsteutlåtande 8**
Utfärdat 26-10-08
Ärendenummer EHB 2026–00105

Handläggare Erik Windt-Wallenberg
Telefon: 031-707 70 22
E-post: erik.windt-wallenberg@egnahemsbolaget.se

# Redovisning av Göteborgs Egnahems AB:s situation

## Förslag till beslut

I styrelsen för Egnahemsbolaget:

1. Rapporteringen om bolagets situation antecknas
2. Ärendet hemställs till Förvaltnings AB Framtiden för ställningstagande angående strategisk inriktning och beslut om aktieägartillskott
3. Punkterna justeras omedelbart

## Sammanfattning

Marknaden för nyproducerade bostadsrätter och äganderätter har försämrats kraftigt sedan 2022 jämfört med de senaste 10 åren vilket inneburit finansiella problem för flera aktörer i branschen.

Egnahemsbolaget har påverkats av dessa förändringar. Vid utgången av 2021 redovisade bolaget ett positivt resultat efter finansiella kostnader om 164 mnkr. För perioden 2022–2026 redovisar bolaget ett samlat resultat efter finansiella kostnader om -222 mnkr.

Bolaget har under perioden 2022–2026 vidtagit ett antal åtgärder för att förbättra bolagets ekonomi. För perioden 2027–2029 planerar bolaget att genomföra ytterligare åtgärder i syfte att stärka bolagets ekonomi:

För åren 2027–2029 prognosticeras ett resultat om -[redacted] efter vidtagna åtgärder.

Bolaget prognosticerar att om ingen av de planerat åtgärderna genomförs kommer det egna kapitalet att vara lägre än halva aktiekapitalet i [redacted] Genomförs de planerade åtgärderna förskjuts tidpunkten för när det egna kapitalet är lägre än halva aktiekapitalet till [redacted]

Bolaget har simulerat fem olika alternativ för bolagets organisering och dess påverkan på bolagets ekonomi. Inget av de alternativ som bolaget simulerat leder till att bolaget under perioden [redacted].

För att klara perioden 2027–2030 bedömer bolaget att de planerade åtgärderna behöver genomföras och att bolaget ges ett kapitaltillskott på mellan [redacted].

## Bedömning ur ekonomisk dimension

Marknaden för nyproducerade bostadsrätter och äganderätter har kraftigt försämrats under perioden 2022–2026 jämfört med de senaste 10 åren, vilket inneburit finansiella problem för flera aktörer i branschen. Även Egnahemsbolaget har påverkats av dessa förändringar.

År 2021 redovisade Egnahemsbolaget ett positivt resultat efter finansnetto om 164 mnkr. För perioden 2022–2026 har bolaget redovisat ett sammanlagt resultat efter finansiella kostnader om [redacted]

Vid utgången av 2021 hade bolaget ett eget kapital om 183 mnkr. Bolagets prognosticerar att ha ett eget kapital under halva aktiekapitalet i [redacted] års utgång, Bolagets aktiekapital är 16 mnkr.

Bolaget har vidtagit ett flertal åtgärder under perioden 2022–2026 och planerar att vidta ytterligare åtgärder.

Bolaget planerar att vidta åtgärder för att stärka det egna kapitalet genom att:

- Under hösten 2026 skriva upp värdet på marktillgångar med [redacted] vilket stärker det egna kapitalet med motsvarande värde.

- Under 2027 sälja marktillgångar till ett värde motsvarande [redacted]

De vidtagna åtgärderna förväntas ge ett samlat resultat efter finansiella kostnader för perioden 2027–2029 på [redacted]

Bolaget gör bedömningen att, med stor sannolikhet, kommer [redacted] större projekt kunna genomföras och avräknas under 2029 och 2030, vilket bedöms komma att ge en positiv resultat- och likvideffekt på [redacted] och därmed stärka det egna kapitalet.

Bolaget bedömer att från 2030 och framåt kommer bolaget att [redacted]

## Bedömning ur ekologisk dimension

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

## Bedömning ur social dimension

I Framtidenkoncernens uppdrag ingår att förvalta fastigheter, producera nya bostäder och att bidra till att Göteborg inte ska ha några utsatta områden. I detta arbete är Egnahemsbolaget ett viktigt verktyg, särskilt genom att kunna bidra med kostnadseffektiva småhus och bostadsrätter i områden där de boendeformerna saknas. Att utveckla den fysiska miljön, bidra till blandade boendeformer och därmed öka möjligheten för mer resursstarka familjer att kunna flytta till en annan boendeform i samma område är viktiga delar i koncernens strategi för utvecklingsområden.

## Samverkan

Unionens lokala klubb har informerats den 15/9–2026

## Beskrivning av ärendet

Ärendet innehåller en redovisning av Egnahemsbolagets situation och behov av ekonomiskt stöd samt alternativ till strategiska vägval.

**Tidigare ärenden**

*2014-06-05*

I samband med den så kallade bolagsöversynen år 2011–2014 fattade kommunfullmäktige beslut 2014-06-05, handling nr. 84, som berörde den framtida inriktningen för bolag inom Framtidenkoncernen.

Bland annat gjordes en bedömning av de legala förutsättningarna för och den kommunala nyttan med Egnahemsbolaget. I korthet innebar kommunfullmäktiges beslut att man bedömde att Egnahemsbolagets verksamhet tydligt bidrar till stadens möjligheter att nå uppsatta mål och till bostadsförsörjningen i staden samt att eftersom stadsutveckling, segregationsarbete och byggandet av en blandad stad kan antas ligga i allmänt intresse så kan Egnahemsbolaget utgöra ett verktyg i detta arbete.

*2023-10-18:*

Förvaltnings AB Framtiden behandlade vid styrelsemöte 2023-10-18, ärende 20, Egnahemsbolagets ekonomiska situation utifrån då rådande konjunkturläge och beslutade att fastställa resultatkrav på Egnahemsbolaget för år 2024:

Ärendet innehöll ett förslag på ekonomiskt resultatkrav på Egnahemsbolaget för år 2024.

Det rådande konjunkturläget hade gjort att marknaden för att sälja bostads- och äganderätter ytterligare försämrats och för Egnahemsbolaget hade det inneburit en kraftigt avstannad försäljning. Egnahemsbolaget hade kapacitet för att leverera upp till cirka 400 bostäder per år, men bedömde att den levererade volymen färdigställda bostäder under åren 2023–2027 kommer att vara upp till 200 bostäder per år. För att anpassa organisationen efter konjunktur och minskad bostadsproduktion föreslogs ett resultat om max – 53 mnkr för 2024, vilket innebar att överkapaciteten måste anpassas till andra nivåer. Det medförde att bolaget behövde minska sin personalstyrka.

2024-12-12:

Kommunfullmäktige behandlade 2024-12-12, handling nr. 231 ärendet *Redovisning av Göteborgs Stadshus AB:s ägardialoger 2024.* Kommunfullmäktige beslutade i enlighet med tilläggsyrkande från M, D, L och KD:

- Förvaltnings AB Framtiden fick i uppdrag att, i samverkan Göteborgs Egnahems AB, genomlysa Göteborgs Egnahems AB:s situation, redovisa detta förkommunfullmäktige samt ge kommunfullmäktige möjlighet att besluta om strategisk inriktning för bolaget.

I ärendet framgick att Framtiden i samband med ägardialogen lyft Egnahemsbolagets situation och att Stadshus delade uppfattningen om situationen för Egnahemsbolaget och ville som väsentlig styrinformation till kommunstyrelsen lyfta att i det fall dessa eventuella åtgärder innebär strategiska vägval för bolaget bör kommunfullmäktige, som ägare, ges möjlighet att ta ställning till eventuella förändringar i verksamhetens inriktning och värdera den kommunala nyttan.

*2025-05-14:*

Förvaltnings AB Framtiden beslutade 2025-05-14, ärende 13, att uppdraget att i samverkan med Göteborgs Egnahems AB genomlysa Göteborgs Egnahems AB:s situation som fullgjort.

I handlingen framgick att Framtidens samlade bedömning var att den omställning av verksamheten och de åtgärder som genomförts på Egnahemsbolaget under åren 2022–2024 inte inneburit någon ny strategisk inriktning för bolaget. Bedömningen var också att verksamheten skulle kunna såväl skalas upp som skalas ner om förutsättningar på marknaden skulle förändras och att sådana anpassningar av verksamheten skulle rymmas inom rådande strategiska inriktning.

Egnahemsbolaget bedömdes vara en strategisk viktig tillgång för Framtiden och en av förutsättningarna för att koncernen skull kunna leverera på det uppdrag som ägaren hade gett Framtiden om att bidra med bostäder i olika boendeformer.

Framtiden såg inte värdet av att ändra Egnahemsbolagets strategiska inriktning och avveckla verksamheten och bedömde att den strategiska inriktningen bör ligga fast.

2026-05-21

Kommunfullmäktige behandlade 2026-05-21, handling nr. 73, ärendet *Redovisning av Förvaltnings AB Framtidens uppdrag om en genomlysning av Göteborgs Egnahems AB:s situation.* Kommunfullmäktige beslutade i enlighet med yrkandet från S, V och MP:

- Redovisning av kommunfullmäktiges uppdrag 2024-12-12 § 537 till Förvaltnings AB Framtiden att, i samverkan med Göteborgs Egnahems AB, genomlysa Göteborgs Egnahems AB:s situation, redovisa detta för kommunfullmäktige samt ge kommunfullmäktige möjlighet att besluta om strategisk inriktning för bolaget, antecknas och förklaras fullgjort.

I yrkandet från S, V och MP framhölls att Egnahemsbolagets roll behövde stärkas i att fokusera på småhus i områden där dessa var en brist.

**Bolagets uppdrag**

Framtidenkoncernens uppdrag är att förvalta fastigheter, producera nya bostäder och att bidra till att Göteborgs utsatta områden utvecklas i positiv riktning. Egnahemsbolaget är en strategisk tillgång i portföljen och en av förutsättningarna för att Framtiden skall kunna leverera på sitt uppdrag.

I Egnahemsbolagets ägardirektiv anges att:

- Bolaget ska eftersträva att erbjuda attraktiva och kvalitativa bostäder, åt olika typer av bostadskonsumenter. Ensidiga upplåtelseformer ökar segregationen. Därför ska koncernen bidra till att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer. Bolaget ska främst bygga i de områden där bolaget bidrar tillintegration och social sammanhållning.
- Göteborgs Egnahems AB ska vara en proaktiv byggherre. Bolaget ska arbeta för att finna lösningar så att rimliga priser på till exempel bostadsrätter och egna hem kan uppnås. Nyproduktion ska bedrivas rationellt och kostnadseffektivt. Bolaget ska eftersträva koncernmässiga skalfördelar. Bolaget ska alltid sträva

efterokomplicerade och hållbara lösningar som är långsiktigt anpassade efter den efterfrågan som råder på marknaden. Olika upphandlingsformer ska prövas, för att nå största möjliga konkurrens, då detta kan vara ett verktyg för att nå en lägre produktionskostnad.
- Göteborgs Egnahems AB ska först och främst bygga i geografiska områden i staden med ensidig upplåtelseform som behöver kompletteras med äganderätt/och eller bostadsrätt.
- Göteborgs Egnahems AB ska även, tillsammans med övriga bolag i Framtidenkoncernen, sträva efter synergier och intern effektivitet för att uppnåoptimal nivå för koncernen. Moderbolaget kan, om behov uppstår, dela ut särskilda uppdrag till bolaget. Moderbolaget kan också dela ut uppdrag som bolaget utöver sin ordinarie verksamhet förväntas ta ett särskilt koncernmässigt ansvar för.

I Förvaltnings AB Framtidens ägardirektiv anges att:

- Bolaget får, efter samråd med Stadshus AB, medge koncernbidrag tilldotterbolaget Göteborgs Egnahems AB i syfte att stödja bolagets sociala inriktning.

Egnahemsbolaget är ett viktigt verktyg i Framtidenkoncernens arbete med att nå målet om att Göteborgs inte ska ha några utsatta områden. I *Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden* är en viktig del att åstadkomma en förändring av den fysiska miljön genom såväl upprustning av det befintliga beståndet som att bygga nya bostäder i olika boendeformer. Med fokus på den boendeform som saknas i området. På så sätt kan Egnahemsbolaget bidra till att utsatta områden transformeras och värdeutvecklingen i Framtidens befintliga fastigheter säkerställas.

Egnahemsbolagets uppdrag är att främst bygga i de områden där bolaget bidrar till integration och social sammanhållning. Av de 15 projekt som bolaget färdigställt sedan 2020 är 9 belägna i utsatta eller särskilt utsatta områden. Områden där marknaden för att sälja bostadsrätter och äganderätter under de senaste åren varit särskilt trög.

I tabellen nedan redovisas det ekonomiska utfallet för de 9 projekten bolaget har utfört i utsatta eller särskilt utsatta områden sedan 2020.

- Kolumnen projektvinst redovisar det faktiska resultatet per projekt exklusive kostnader för marknadsföring, kostnader för garantiåtgärder och overheadkostnader.
- De administrativa kostnaderna är en bedömd kostnad och är uträknad som summan av:
    - Marknadsföringskostnader för projektet
    - Nedlagda garantikostnader i projektet
    - En fördelning av bolagets overheadkostnader fördelat på antalet bostäder som färdigställdes under perioden 2020–2026. Kostnaden är produkten av kostnad per bostad och antalet bostäder per projekt.
- Kolumnen ”Bedömd projektvinst inklusive administrativt pålägg” räknas fram som summan av ”Projektvinst” och ”Bedömt administrativt pålägg”.

| Projektnamn | Projektvinst | Bedömt administrativt pålägg | Bedömd projektvinst inkl. administrativt pålägg |
|---|---|---|---|
| Merkuriusgatan, Bergsjön | [redacted] | | |
| Lövet, Lövgärdet | | | |
| Norra Fjädermolnsgatan, Länsmansgården | | | |
| Saffransgatan Lamellhus, Gårdsten | | | |
| Saffransgatan Radhus, Gårdsten | | | |
| Kullen (Snabba Huset), Hammarkullen | | | |
| Selma Gård, Hisings Backa | | | |
| Selma Park, Hisings Backa | | | |
| Stackmoln, Länsmansgården | | | |
| **Totalt** | | | |

Bolagets har uppfyllt sitt uppdrag och sedan 2020 byggt 9 projekt i utsatta/riskområden. Projekten har genererat en projektvint inklusive administrativa tillägg på [redacted]

**Utveckling av verksamheten från 2022 till 2026**

Under 2021 levererade Egnahemsbolaget fler bostäder under ett år än någonsin tidigare, totalt 449 bostäder med ett positivt resultat efter finansnetto på 164 mnkr och ett eget kapital på 183 mnkr.

Utsikterna för 2022 var ljusa fram till den 24 februari 2022. Rysslands invasion av Ukraina blev starten på en kraftig inbromsning av bostadsmarknaden som under hösten 2022 stannade helt.

*2022:*

Bolaget hade våren 2022 färdigställt 111 bostäder vid Selma Lagerlöfs torg. Per idag har [redacted] bostäder sålts och [redacted] bostäder är uthyrda med korttidskontrakt. Projektet har överlämnats till bostadsrättsföreningen.

Bolaget hade 290 bostäder i pågående produktion med upphandlad entreprenör:

- Selma Gård, Hisings Backa, 60 bostäder
- Stackmoln, Länsmansgården, 42 bostäder
- Brf Björlanda Ängar, Björlanda, 90 bostäder
- Brf Kvisljungeby Ängar, Björlanda, 98 bostäder

*2023:*

Våren 2023 beslutade vd om införande av säljkrav på minst 40% i kommande projekt.

Vd beslutade om att avbryta entreprenadupphandlingen av projektet Brf Farmors Gård, Hisings Backa, 50 bostäder, samt att pausa projekt Siriusgatan, Bergsjön, 90 bostäder, och Skogsbrynet, Gårdsten, 54 bostäder.

Projekt Brf Selma Gård, 60 bostäder, färdigställdes. Vid tidpunkten för färdigställandet hade tre bostäder sålts. Under våren 2023 genomförde Egnahemsbolaget och Framtiden en konsekvensanalys av att överföra hela projektet Selma Gård till ett systerbolag. Nedskrivningar på [redacted] mnkr skulle drabba antingen bolaget eller mottagande bolag. Bedömningen blev att projektet skulle stanna kvar hos bolaget. Per idag har [redacted] bostäder sålts, [redacted] bostäder hyrs ut med hyrköp och [redacted] hyrs ut med korttidskontrakt. [redacted]

Styrelsen i Egnahemsbolaget beslutade i maj 2023 att bolaget ska flytta sin verksamhet till Johanneberg Science Park för nå ökade synergieffekter av att sitta i samma kontor som Framtiden och Byggutveckling.

Bolaget genomförde gemensamt med Framtiden Byggutveckling en analys av vilka effekter en verksamhetsöverföring av bolagets projektverksamhet från bolaget till Byggutveckling skulle få. Resultatet från analysen visade inte på att bolaget skulle göra ett bättre ekonomiskt resultat av verksamhetsövergången. Identifierade risker var bland annat [redacted].

Moderbolaget beslutade om ett resultatkrav på Egnahemsbolaget för verksamhetsåret 2024 på -53 mnkr. Beslutet bygger på att bolaget behövde anpassa sin organisation till att kunna leverera 200 bostäder om året.

Hösten 2023 varslade vd 1/3 av personalen. Uppsägningarna trädde i kraft våren 2024. Bolaget hade därmed minskat sin personalstyrka från 41 personer 2021 till 23 personer 2024.

*2024:*

För att förstärka bolagets ekonomi beslutade vd att osålda bostäder i Brf Selma Park och Brf Selma Gård ska hyras ut med korttidskontrakt och bortförhandlat besittningsskydd.

Projekt Stackmoln, Länsmansgården, 42 bostäder, färdigställdes. Försäljningen hade gått dåligt. Fastigheten ägs fortfarande i sin helhet av Egnahemsbolaget. Bostäderna hyrs ut med hyrköpsavtal. Under q1 2027 ska hyrköparna ta ställning till om de vill köpa sina bostäder. Nås en försäljningsgrad på [redacted]) kommer fastigheten överlåtas till bostadsrättsföreningen. Per idag är [redacted] hyrköpsavtal tecknade.

*2025:*

Vd beslutade under våren 2025 att uthyrningen av osålda bostäder ska öka. Mål sattes att [redacted] av de osålda bostäderna ska vara uthyrda vid årsskiftet 2025/2026 och [redacted] vid årsskiftet 2026/2027. Per idag är uthyrningsgraden [redacted]

Projekt Brf Björlanda Ängar, Björlanda, 90 bostäder färdigställdes. Per idag har [redacted] bostäder sålts, [redacted] bostäder hyrs ut med hyrköp och [redacted] bostäder hyrs ut med korttidskontrakt, [redacted]

Vd beslutade att kampanjer med prissänkningar ska genomföra vid säljstarten av Kvisljungeby ängar.

*2026:*

Projekt Kvisljungeby Ängar, Björlanda, 98 bostäder färdigställdes. Per idag har [redacted] bostäder sålts, [redacted] bostäder hyrs ut med hyrköp och [redacted] bostäder hyrs ut med korttidskontrakt, [redacted]

**Upparbetat varulager**

Bolaget har under perioden 2022 fram till 2026 på grund av den svaga bostadsmarknaden och trots vidtagna åtgärder med kampanjer byggt upp ett varulager med [redacted] osålda bostäder med en anskaffningskostnad på [redacted], efter nedskrivning av varulagrets värde med [redacted] är det bokförda värdet [redacted]. Varulagret är fördelat enligt följande:

- Brf Selma Gård, 60 bostäder, varav [redacted] i varulager.
- Brf Stackmoln: 42 bostäder, varav [redacted] i varulager
- Brf Björlanda Ängar, 90 bostäder varav [redacted] i varulager
- Brf Kvisljungeby ängar, 98 bostäder, varav 76 i varulager.

[redacted]

| Varulager - Projekt, tkr | Antal | Anskaffningsvärde | Nedskrivning | Värde varulager | Värde f.g. period |
|---|---|---|---|---|---|
| **Per 31/8** | **st** | **tkr** | **tkr** | **tkr** | **tkr** |
| Övre Lövet | [redacted] | | | | |
| Kullen | | | | | |
| Selma Park | | | | | |
| Selma Gård | | | | | |
| Stackmoln* | | | | | |
| Björlanda Ängar | | | | | |
| Kvisljungeby Ängar | | | | | |
| **Totalt** | | | | | |

I tabellen ovan redovisas hur bolagets varulager är uppbyggt. De gulmarkerade projekten utgörs av bostäder i utsatt/riskområde.

- Kolumnen antal anger hur många bostäder respektive projekt bidrar med till varulagret.
- Anskaffningsvärde är den samlade kostnaden bolaget belastats med för att anskaffa de osålda bostäderna.
- Nedskrivning är minskningen av anskaffningsvärdet i förhållande till marknadsvärdet.
- Värde varulager är hur mycket varulagret värderas till. Värdet är anskaffningsvärde minus nedskrivning
- Värde fg period är varulagrets värde vid föregående period.

Bolagets samlade nedskrivningar av projekt i utsatta/riskområden uppgår till [redacted]

Bolaget har för närvarande [redacted] projekt i produktion. [redacted] 8 radhus på Siriusgatan. Planerat färdigställande 2028 i enlighet med beslut i Framtidens styrelse i december 2024.

**Marknadsläge**

Marknaden för nyproducerade bostadsrätter har försämrats under perioden 2022 till 2026 jämfört med de senaste 10 åren. Bolag som utvecklar fastigheter och producerar bostadsrätter har haft ökade kapitalkostnader och ökade produktionskostnader kombinerat med lägre efterfrågan. Det har inneburit finansiella problem för flera aktörer i branschen. Bolag på marknaden har hamnat på obestånd och försatts i konkurs. Även Egnahemsbolaget har påverkats av förändringarna på marknaden.

Nedgången i bostadsmarknaden har varit djupare och har hållit i längre än prognoser från 2023 och 2024 utvisat. Under vintern 2026 såg bolaget en ljusning genom ett ökat kundintresse för att köpa bostäder. Ljusningen blev kortvarig i och med att USA anföll Iran. Konflikten i mellanöstern har skapat en oro hos presumtiva bostadsköpare att inflation och räntor än en gång ska stiga vilket lett till att de avvaktar utvecklingen.

Prognoser bolaget beställt indikerar en uppgång på bostadsmarknaden på 1-2% årligen så länge konflikten i mellanöstern pågår. Efter konfliktens avslutande bedöms bostadsmarknaden öka med 4–5% årligen.

Bolagets bedömning baserat på egna erfarenheter från pågående försäljning är att botten är nådd och att marknaden sakta vänt uppåt. Årets försäljning är hittills [redacted] budget. Bolaget har anpassat sig till den rådande marknaden och erbjudit kampanjer med prissänkningar. Prissänkningarna har haft [redacted]

Bolaget bedömer att det kommer att vara [redacted] Blir konflikten i mellanöstern långvarig och att den för med sig ökad inflation och stigande räntor kan [redacted]

**Ekonomisk utveckling för åren 2021–2026**

| År / Mått | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Antal resultatavräknade bostäder | 405 | 245 | 29 | 6 | 19 | [redacted] |
| Antal färdigställda bostäder | 449 | 211 | 60 | 42 | 90 | |
| | | | | | | |
| *(mnkr)* | | | | | | |
| Rörelseresultat | 174 | 15 | -89 | -57 | -44 | |
| Resultat efter finansnetto | 164 | 9 | -90 | -60 | -64 | |
| Skatt samt skatteoptimering | -77 | 1 | 109 | -17 | 56 | |
| Koncernbidrag fsg radhus | | | | 21 | | |
| Eget kapital | 183 | 193 | 212 | 156 | 148 | |
| | | | | | | |
| Antal anställda | 41 | 38 | 36 | 23 | 24 | |

Tabellen ovan redovisar bolagets ekonomiska utveckling från 2021–2026.

- Rörelseresultatet utgör bolagets resultat innan finansiella kostnader.
- Resultat efter finansnetto utgör bolagets resultat efter finansiella kostnader (räntor)
- Skatt samt skatteoptimering består av fyra poster:
    - Lämnade/Erhållna koncernbidrag
    - Skattekostnad
    - Erhållna aktieägartillskott
    - Lämnad utdelning
- Koncernbidrag försäljning radhus i Önnered. Bolaget sålde 9 radhus till Familjebostäder för köpeskillingen [redacted]. Affären genomfördes genom att Familjebostäder betalade [redacted]
- Eget kapital (EK) för ett specifikt år räknas ut som: EK föregående år + resultat efter finansnetto + skatteeffekter samt skatteoptimering.
    - Exempel: Beräkning av EK 2024 blir: 212-60-17+21=156
- För år 2026 har inte skatteeffekter och koncernbidrag räknats med

Egnahemsbolaget redovisade 2021 ett positivt resultat efter finansnetto på 164 mnkr, och redovisar under perioden 2022 till 2026 ett negativt resultat på [redacted]

Bolaget redovisar enligt prognos 3 2026 produktionsintäkter på [redacted] och hyres- och förvaltningsintäkter på [redacted] samt ett resultat efter finansnetto på [redacted]. I resultatet för 2026 redovisas en försäljning av en avstyckad fastighet till Göteborgs stad med [redacted]

Den svaga ekonomiska utvecklingen åren 2022 – 2026 har lett till att det egna kapitalet håller på att förbrukas. Bolaget bedömer att i [redacted] kommer det egna kapitalet understiga halva aktiekapitalet. Bolagets aktiekapital uppgår till 16 mnkr.

## Resultat- och balansräkning 2026

| RESULTATRÄKNING | | | |
|---|---|---|---|
| | P3 2026 | P2 2026 | Avvikelse |
| Projektresultat | [redacted] | | |
| Marknadsföring projekt | | | |
| Garantiavsättning | | | |
| **Projektverksamhet** | | | |
| Hyresintäkter, varulager | | | |
| Driftskostnader, varulaager | | | |
| *Resultat varulager exkl fin. kost.* | | | |
| Förvaltning, mark | | | |
| **Förvaltningsverksamhet** | | | |
| **Bruttoresultat** | | | |
| Administrativa kostnader | | | |
| Personalkostnader, inkl aktivering | | | |
| Konsulter | | | |
| Marknad och kommunikation | | | |
| **Bolagskostnader** | | | |
| **Rörelseresultat** | | | |
| Försäljning mark | | | |
| Finansiella kostnader | | | |
| **Resultat efter finansiella kostnader** | | | |

| BALANSRÄKNING | | |
|---|---|---|
| | 2512 | 2608 |
| Immateriella anläggningstillgångar | [redacted] | |
| Materiella anläggningstillgångar | | |
| Finansiella anläggningstillgångar | | |
| **Summa anläggningstillgångar** | | |
| Varulager | | |
| Pågående arbete | | |
| Nedskrivning varulager | | |
| **Summa varulager** | | |
| Övriga kortfristiga fordringar etc | | |
| Fordran Bostadsrättstförening | | |
| Likvida medel | | |
| **Summa omsättningstillgångar** | | |
| **Summa tillgångar** | | |
| Eget kapital | | |
| Obeskattade reserver | | |
| Avsättningar (pensioner & garantier) | | |
| Låneskulder | | |
| Rörelseskulder | | |
| **Summa eget kapital och skulder** | | |

**Ekonomisk prognos för åren 2027–2029**

För åren 2027–2029 prognosticeras ett [redacted] efter finansnetto på [redacted] Orsaken till [redacted] resultatet 2027–2029 är att lönsamma projekt [redacted] och bedöms kunna resultatavräknas [redacted] Orsaken till att projektet [redacted] beror på att

- bolaget uppmanades av Stadsbyggnadsförvaltningen att dra tillbaka bygglovsansökan våren 2024 till förmån för beslut i Stadsbyggnadsnämnden om att göra en ändring i befintlig detaljplan
- bolagets ansökan om marklov och bygglov hösten 2024 överklagades av ägaren till grannfastigheten. Länsstyrelsen och Mark- och miljödomstolen har dömt till bolagets fördel i bägge instanserna. Ägaren till grannfastigheten har ansökt om prövningstillstånd till Mark- och Miljööverdomstolen. Domstolen har avslagit begäran om prövningstillstånd.
- Bolaget erhöll den 23/9–2026 lagakraftvunnet marklov och bygglov

[redacted] bedöms ge en resultat- och likvideffekt på [redacted] över åren 2029 och 2030. Bolaget bedömer med stor sannolikhet att [redacted] kommer att genomföras och resultatavräknas under 2029 och 2030.

Antalet anställda i slutet av 2026 uppgår till 21 personer, vilket är 20 färre än vid utgången av år 2021. Antalet anställda förväntas ligga kvar på samma nivå kommande år.

För att säkerställa att bolagets egna kapital inte understiger halva aktiekapitalet under perioden [redacted] behöver bolaget ett kapitaltillskott på [redacted]

**Ekonomisk prognos för åren 2030–2034**

För åren 2030–2034 bedömer bolaget att verksamheten ger ett samlat positivt resultat på [redacted] efter finansnetto och att det egna kapitalet kommer att ha stärkts till [redacted] mnkr i slutet av perioden. Bedömningen baseras på bolagets projektportfölj och därigenom kommande intäkter. Bolaget arbetar med en modell för framtida projektvinster per bostad baserad på erfarenhetstal. [redacted]

[redacted]

Egnahemsbolaget har en affärsmodell där bolagets verksamhet ses över en flerårscykel. Finansiellt svaga år har vägts upp av finansiellt starka år, med målsättningen att över en cykel redovisa ett positivt resultat efter finansnetto. Ambitionen har varit att under en femårsperiod leverera en genomsnittlig avkastning på det egna kapitalet på [redacted] efter skatt. En förutsättning för att bolagets affärsmodell ska fungera är att bolagets projektportfölj har en blandning av projekt med en fördelning på 50/50 av lönsamma projekt och projekt i ekonomiskt svagare områden.

| År / Mått | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 |
|---|---|---|---|---|---|
| Antal resultatavräknade | [redacted] | | | | |
| Antal färdigställda | | | | | |
| | | | | | |
| *(mnkr)* | | | | | |
| Rörelseresultat | | | | | |
| Finansnetto | | | | | |
| Resultat efter finansnetto | | | | | |
| Eget kapital | | | | | |
| | | | | | |
| Antal anställda | | | | | |

Tabellen ovan redovisar bolagets prognos för åren 2027–2031:

- Rörelseresultatet utgör bolagets resultat innan finansiella kostnader.
- Finansnetto utgör bolagets räntekostnader. Orsaken till att räntekostnaderna [redacted]
- Resultat efter finansnetto utgör bolagets resultat efter finansiella kostnader (räntor)
- Eget kapital (EK) för ett specifikt år räknas ut som: EK föregående år + resultat efter finansnetto
- Eventuella skatteeffekter och koncernbidrag är ej medräknade.

**Genomförda åtgärder 2022–2026**

Egnahemsbolaget har regelbundna uppföljningsmöten med moderbolaget gällande bolagets risker och situation. Bolaget har vidtagit ett antal åtgärder med start 2022 för att hantera den avstannade marknaden för nyproducerade bostäder:

- Neddragning av personal
- Flytt av kontor
- Samordning av gemensamma processer med Framtiden Byggutveckling
- Försäljning av radhus i Tynnered till Familjebostäder
- Försäljning av stuga i Sälen som bolaget innehaft sedan 1996 för personalrekreation.
- Försäljning av kontoret på Sankt Jörgen
- Försäljning av 3 tomter i Älvsborg
- Säljkrav innan byggstart
- Uthyrning av osålda bostadsrätter med korttidskontrakt
- Infört hyrköpsmodell
- Genomfört kampanjer med 18–24 månader avgiftsfritt
- Genomfört kampanjer med prissänkningar
- Sålt marktillgång i Kvisljungeby till Göteborgs stad

Tabellen nedan visar resultateffekten av respektive vidtagen åtgärd.

| Åtgärder, mnkr | Resultateffekt |
|---|---|
| Neddragning av personalstyrkan (41 till 22), 2025–2026 aug AC ca. | [redacted] |
| Infört säljkrav som motsvarar minst 40% sålda innan byggstart | |
| Uthyrning osålda bostäder med korttidskontrakt | |
| Genomförda kampanjer med avgiftsfria månader, 12–24 månader* | |
| Genomförda kampanjer med prissänkningar* | |
| Reavinst, försäljning kontor på Sankt Jörgen | |
| Reavinst, försäljning 10 radhus till Familjebostäder | |
| Reavinst, försäljning rekreationsstuga i Sälen | |
| Reavinst, försäljning av 3 tomter i Älvsborg | |
| Reavinst, försäljning fastighet Kvisljunge by | |
| **Summa åtgärder** | |

**Planerade åtgärder för åren 2027–2029**

Bolaget har planerat för ett antal åtgärder för att stärka bolagets egna kapital, resultaträkning och minska balansräkningen:

[redacted]

- [redacted]
- Målet är att [redacted]
  Resultateffekt på grund av [redacted]
- Sälja marktillgångar, resultateffekt ca [redacted]
- Skriva upp värdet på marktillgångar, effekt på det egna kapitalet [redacted]
- Anställningsstopp, de två pensionsavgångarna 2026 ersätts ej, resultateffekt [redacted]

| År / Mått | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 |
|---|---|---|---|---|---|
| Antal resultatavräknade | [redacted] | | | | |
| Antal färdigställda | | | | | |
| | | | | | |
| *(mnkr)* | | | | | |
| Rörelseresultat | | | | | |
| Finansnetto | | | | | |
| Resultat efter finansnetto | | | | | |
| Eget kapital | | | | | |
| | | | | | |
| Antal anställda | | | | | |

I tabellen ovan visas effekterna av de vidtagna åtgärderna på bolagets utveckling av det egna kapitalet. De åtgärder som tagits med i beräkningen är:

- Uppskrivning av värdet på marktillgångar med [redacted] genomförs 2026
- Försäljning av marktillgångar till ett värde om [redacted] I prognosen säljs mark för ett värde om [redacted] 2027 och för [redacted] 2028
- Eventuella skatteeffekter och koncernbidrag är ej medräknade.

Effekterna av åtgärderna stärker bolagets ekonomi och flyttar fram tidpunkten för när det egna kapitalet är lägre än halva aktiekapitalet till [redacted] Förutsatt att de planerade åtgärderna genomförs i sin helhet behöver bolaget ett kapitaltillskott på [redacted] för att säkerställa att bolagets egna kapital inte understiger halva aktiekapitalet under perioden [redacted]. De planerade åtgärderna bedöms stärka bolagets egna kapital med [redacted] och minskar därmed behovet av kapitaltillskott från [redacted], innan vidtagna åtgärder, till [redacted]

De planerade åtgärderna till trots kommer bolagets egna kapital att bli lägre än halva aktiekapitalet under [redacted]

**Långsiktig strategi från år 2030 och framåt**

Bolagets uppdrag att bygga främst i områden där bolaget bidrar till integration och social sammanhållning är utmanande för bolagets ekonomi. Bostadsprojekt i miljonprogramsområden har inte förutsättningar att ge tillräckliga ekonomiska överskott för att bidra till att täcka bolagets overheadkostnader. För att förhindra att bolaget i framtiden hamnar i ett läge där det är beroende av ekonomiskt tillskott behöver bolaget:

- Färdigställa minst ett projekt per år som genererar minst [redacted] i överskott.
- Säkerställa en projektportfölj som över tid har fördelningen 50/50 mellan ekonomiskt starka och ekonomiskt svaga projekt
- Inrikta organisationen mot en större andel småhusproduktion, framför allt i stadens utvecklingsområden.
- Säkerställa en organisation som kan bygga och sälja 200 bostäder om året.
- Vid tillfälliga toppar i leveransvolym anlita resurser från systerbolag alternativt externa leverantörer. Avser främst projektledare och säljare.

2021 levererade Egnahemsbolaget 449 bostäder med ett resultat efter finansnetto på 164 mnkr. Egnahemsbolagets ekonomi har varit ansträngd sedan 2022 och kommer fortsätta var det fram till och med [redacted]

I tabellen redovisas summan av åtgärder för perioden 2027–2029 i mnkr. För perioden 2030 och framåt utgör åtgärden en årlig resultateffekt på [redacted]

| **Åtgärder på kort sikt, 2027–2029, mnkr** | **Resultateffekt** |
|---|---|
| Uppskrivning av värdet på marktillgångar | [redacted] |
| Försäljning av marktillgångar | |
| Utebliven ersättningsrekrytering vid pensionsavgångar | |
| Fortsatt genomföra kampanjer | |
| **Summa åtgärder** | |
| | |
| **Åtgärder på längre sikt, 2030-framåt, mnkr** | **Resultateffekt** |
| Färdigställa ett projekt per år med [redacted] i vinst | [redacted] |
| Balanserad projektportfölj 50/50 | |
| **Summa åtgärder** | |

**Bolagets ekonomiska utveckling 2021–2034**

Samlat för perioden 2022–2029 beräknas Egnahemsbolagets resultat efter finansnetto uppgå till [redacted], inräknat full effekt av de planerade åtgärderna för 2027–2029.

För perioden 2030–2034 beräknas bolagets samlade resultat till [redacted] och det egna kapitalet uppgår 2034 till [redacted]. Effekten av strategin att bolaget levererar ett projekt om året med ett överskott på minst [redacted] är ej medräknad. Implementeras strategin bedöms bolagets samlade resultat för åren 2030–2034 till ca [redacted] och det egna kapitalet bedöms 2034 vara [redacted]

| År / Mått | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 |
|---|---|---|---|---|---|
| Antal resultatavräknade | [redacted] | | | | |
| Antal färdigställda | | | | | |
| | | | | | |
| *(mnkr)* | | | | | |
| Rörelseresultat | | | | | |
| Finansnetto | | | | | |
| Resultat efter finansnetto | | | | | |
| Eget kapital | | | | | |
| | | | | | |
| *Strategi [redacted] mnkr/år* | | | | | |
| *Resultat efter finansnetto* | | | | | |
| *Eget kapital* | | | | | |
| | | | | | |
| Antal anställda | | | | | |

I tabellen ovan visas bolagets prognosticerade ekonomiska utveckling för åren 2030–2034. Åtgärderna på kort sikt är simulerade i prognosen. Åtgärder på längre sikt är ej medtagna i simuleringen, simuleringen av resultat efter finansnetto och eget kapital av åtgärder på längre sikt är angivna med kursiv stil. Eventuella skatteeffekter och koncernbidrag har ej räknats med.

- Rörelseresultatet utgör bolagets resultat innan finansiella kostnader.
- Finansnetto utgör bolagets räntekostnader. [redacted]
- Resultat efter finansnetto utgör bolagets resultat efter finansiella kostnader (räntor)
- Eget kapital (EK) för ett specifikt år räknas ut som: EK föregående år + resultat efter finansnetto

**Strategiska inriktning framåt**

Egnahemsbolaget är välkänt hos göteborgarna sedan 1933. Varumärket står för att framgångsrikt etablera bostäder med äganderätt i områden där köpkraften inte är så stark. Genom att erbjuda kostnadseffektiva alternativ när boende i ett område skall förvärva ett eget hem skapas möjligheter till eget ägande.

Frågan om Egnahemsbolagets inriktning och den kommunala nyttan har som framgår ovan prövats tidigare i samband med den så kallade bolagsöversynen i Göteborgs Stad som genomfördes under 2014–2015. Kommunfullmäktige beslutade i samband med bolagsöversynen 2015 att Egnahemsbolaget skulle finnas kvar med uppdraget att skapa förutsättningar för blandade boendeformer i utsatta områden och erbjuda boende som kostnadseffektiva alternativ till hyresrätter. Något nytt beslut som ändrar den strategiska inriktningen har efter 2015 inte fattats av kommunfullmäktige.

Det arbete som Egnahemsbolaget har genomfört de senaste fyra åren har syftat till att anpassa Egnahemsbolagets verksamhet till ett förändrat konjunkturläge. En nedgång i marknaden kommer oftast snabbt och det tar tid att reagera och ställa om en verksamhet. Det tar dessutom tid att få effekt på de åtgärder som beslutats och initierats. Tillgångar skall säljas och kostnader för uppsagda medarbetare ligger kvar efter det att beslut och åtgärd har genomförts.

Inom ramen för rådande strategi ser vi att det kan finnas utrymme att samordna delar av verksamheten med andra bolag i koncernen ytterligare. I bolagsordningen för Egnahemsbolaget står det att ”bolaget skall sträva efter synergier och intern effektivitet för att uppnå optimal nivå för koncernen”.

Inom ramen för nuvarande strategiska inriktning bedöms Egnahemsbolaget kunna drivas med minsta möjliga kostnader utan att äventyra den framtida verksamheten.

En ändring av Egnahemsbolagets strategiska inriktning skulle kunna vara att avveckla bolagets verksamhet. Det innebär att Framtiden skulle tappa förmågan att producera bostäder med bostadsrätter eller äganderätt. I en avveckling är ett vägval att bibehålla själva varumärket ”Egnahemsbolaget” och använda det tillsammans med exempelvis externa fastighetsutvecklare. Risken är att varumärket vattnas ur och att de förmågor som Egnahemsbolagets besitter går förlorade och kan bli svåra att ersätta.

**Bolagets organisation, inriktning framåt**

| | [redacted] | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | ***medarbetare*** | ***medarbetare*** | ***medarbetare*** | ***medarbetare*** | ***medarbetare*** |
| | | | | | |
| *Förändring projektvinst tkr/kvm BOA* | [redacted] | | | | |
| ***Förändring Projektvinst mnkr/projekt (2 st/år)*** | | | | | |
| | | | | | |
| *Administrativa kostnader* | | | | | |
| *Personalkostnader* | | | | | |
| *Konsulter* | | | | | |
| *Kostnad FBU/systerbolag* | | | | | |
| *Marknadsföring* | | | | | |
| ***S:a Bolagskostnader, mnkr*** | | | | | |
| | | | | | |
| ***Förändring bolagsresultat mnkr/år*** | | | | | |
| | | | | | |
| *Uppstartskostnader* | | | | | |
| *Kapitalförluster* | | | | | |

Tabellen ovan redovisar simulering av hur bolagets resultat påverkas vid förändringar i bolagets organisation och uppdrag.

- Förändring projektvinst kr/BOA är en [redacted]
- Förändring projektvinst mnkr/projekt (2 st/år) är en [redacted]
- Administrativa kostnader redovisar en bedömd [redacted]
- Personalkostnader är en bedömning av [redacted]
- Konsultkostnaden baseras på [redacted]

- Kostnad Byggutveckling/systerbolag utgörs främst av [redacted]
- Marknadsföringskostnaderna har bedömts vara likvärdiga [redacted]
- Summa bolagskostnader är en summering [redacted].
- Förändring bolagsresultat simulerar skillnaden [redacted]
- Uppstartskostnader för alternativet [redacted]
- [redacted] bolaget inom en [redacted]

*Nuvarande organisation, 23 personer:*

Bolaget är efter neddragningen av personal 2023 organiserat för att kunna upprätthålla verksamheten utifrån uppdrag och ägardirektiv samt ha kapacitet att leverera 200 bostäder om året.

Från och med årsskiftet 2026/2027 är antalet medarbetare [redacted] st med anledning av [redacted] under hösten 2026. [redacted]

På grund av det rådande marknadsläget har bolaget [redacted] projekt vilket har [redacted] på leveransvolymer kommande år. Säljorganisationen är [redacted]. Mäklare är upphandlad för att bistå bolagets försäljning av bostäder. Avdelningen Nyproduktion har [redacted] personer och arbetar med pågående detaljplaner och projekt som väntar på start av produktion [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Bolagets ägardirektiv, 2 kap §2–4, säger att:

- Göteborgs Egnahems AB bygger bostäder på uppdrag av moderbolaget som ansvarar för och beslutar om koncernens nyproduktion.
- Bolaget ska eftersträva att erbjuda attraktiva och kvalitativa bostäder, åt olika typer av bostadskonsumenter.
- Göteborgs Egnahems AB ska vara en proaktiv byggherre. Bolaget ska arbeta för att finna lösningar så rimliga priser på till exempel bostadsrätter och egna hem kan uppnås.

[redacted]

[redacted]

Risk- och möjlighetsbedömning:

Möjligheter

| | Kortsiktigt | Långsiktigt |
|---|---|---|
| ***EHAB*** | [redacted] | |
| ***FBU*** | | |

Risker

| | Kortsiktigt | Långsiktigt |
|---|---|---|
| ***EHAB*** | [redacted] | |
| ***FBU*** | | |

Ekonomisk konsekvens för Egnahemsbolaget:

- [redacted]

[redacted]

**Bedömning av principiell beskaffenhet**

Bolaget bedömer att alternativen:

[redacted]

Är ärenden av principiell beskaffenhet och kräver kommunfullmäktiges beslut.

## Bolagets bedömning

Bolaget bedömer baserat på:

- Ägardirektiv och bolagsordning
- Tidigare fattade beslut i Framtidens styrelse och i kommunfullmäktige
- Redan vidtagna åtgärder
- Planerade åtgärder de närmaste åren
- Rådande marknadsläge och bolagets bedömning av marknadens utveckling kommande år
- De ekonomiska effekterna av ändring av organisationen

att bolagets strategiska inriktning fortsätt ska vara att bygga och sälja bostäder och att bolaget ska vara organiserat för att kunna leverera 200 bostäder om året.

Bolaget bedömer vidare att de föreslagna åtgärderna för perioden 2027–2029 ska genomförs och att strategin för 2030 och framåt ska implementeras för att bolaget inte i framtiden ska riskera att det egna kapitalet förbrukas.

Bolaget bedömer att de redan genomförda och de planerade åtgärderna inte är tillräckliga för att det egna kapitalet inte ska bli lägre än [redacted] under perioden [redacted]

Erik Windt-Wallenberg

VD