



EGNAHEMSBOLAGET

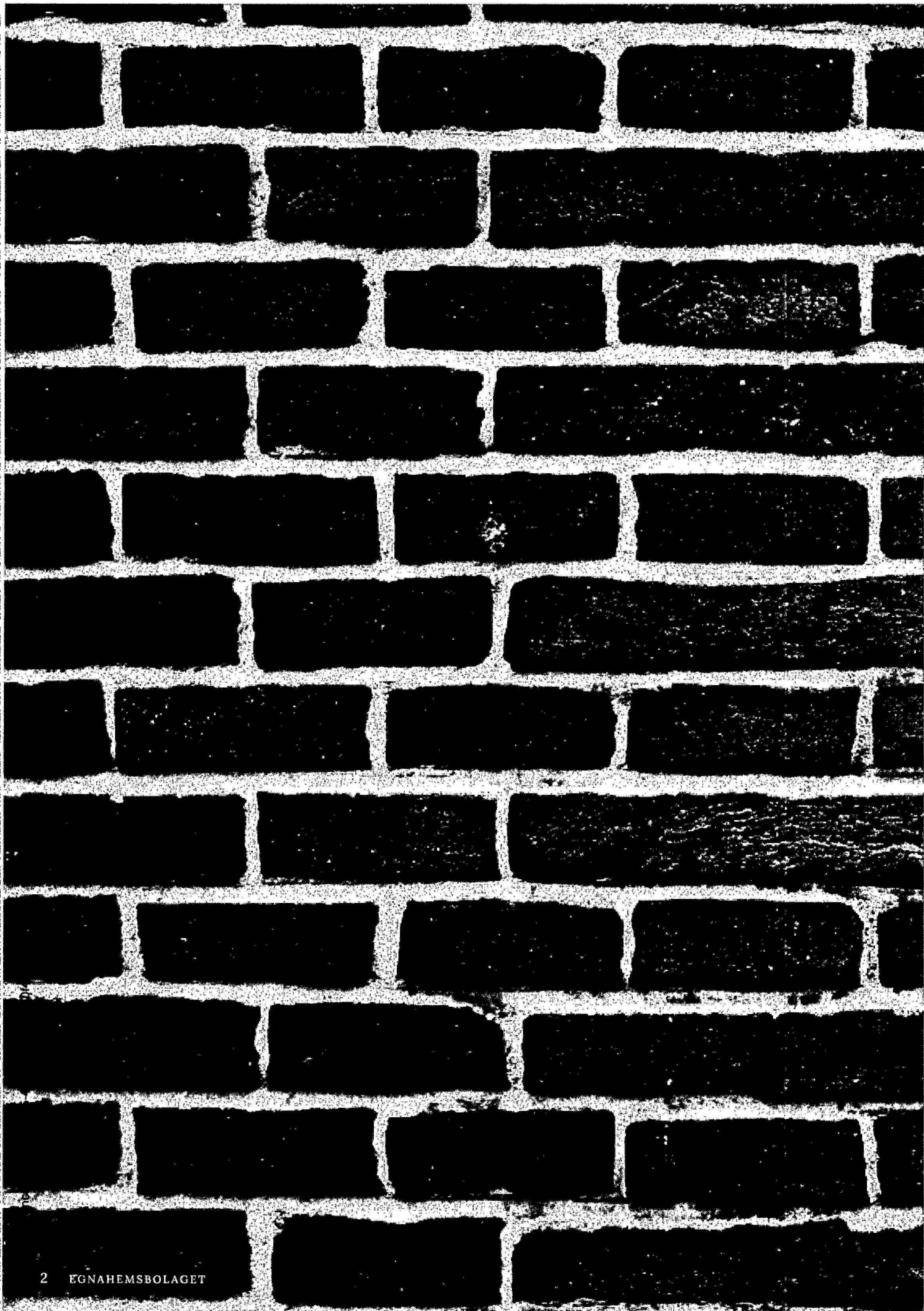
Göteborgs Egnahems AB

# Årsredovisning 2025

2026031006836



Signature reference: 86bra2f75-e619-422a-a95c-087880143373



# Innehåll

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

Detta är Egnahemsbolaget



## 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.

2026051006838



Signature reference: 86ba2f73-e6f5-422a-a95c-087880f43373



## 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 köpskillingen.

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 kölapp 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 Gärd 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

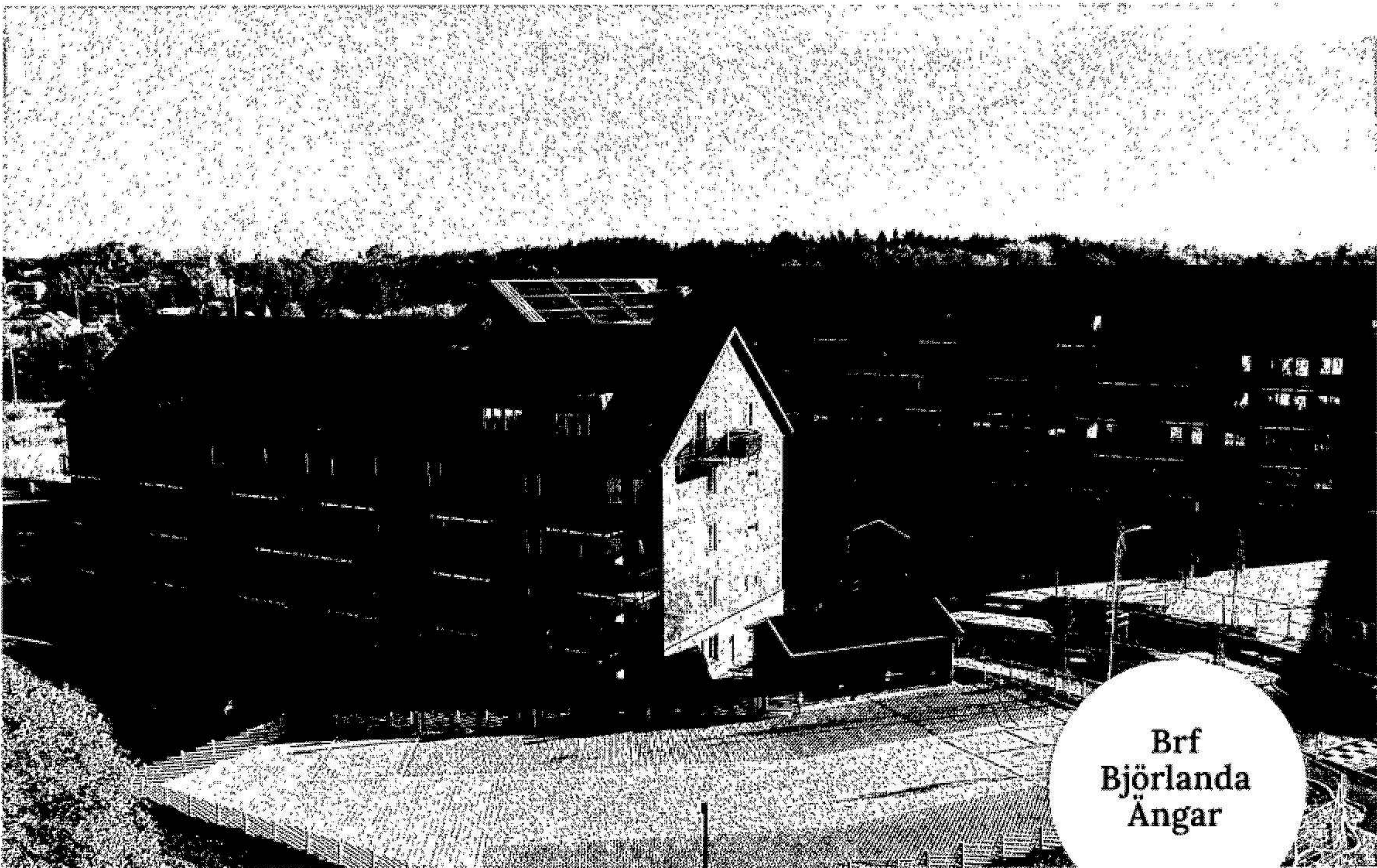
- Säljstart Brf Kvisjungeby, etapp 1: 40 av 98 bostadsrätter i Björlanda på Hisingen.
- Deltog på Business Arena tillsammans med Framtiden Byggutveckling och Framtiden AB.

# 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 35-102 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 låta 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.

2026031006842



# 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 Kvislungeby 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](http://www.framtiden.se)



2026031006843



Signature reference: 86ba2f73-e6f5-422a-a95c-087880f43373

# 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 Organizations 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.

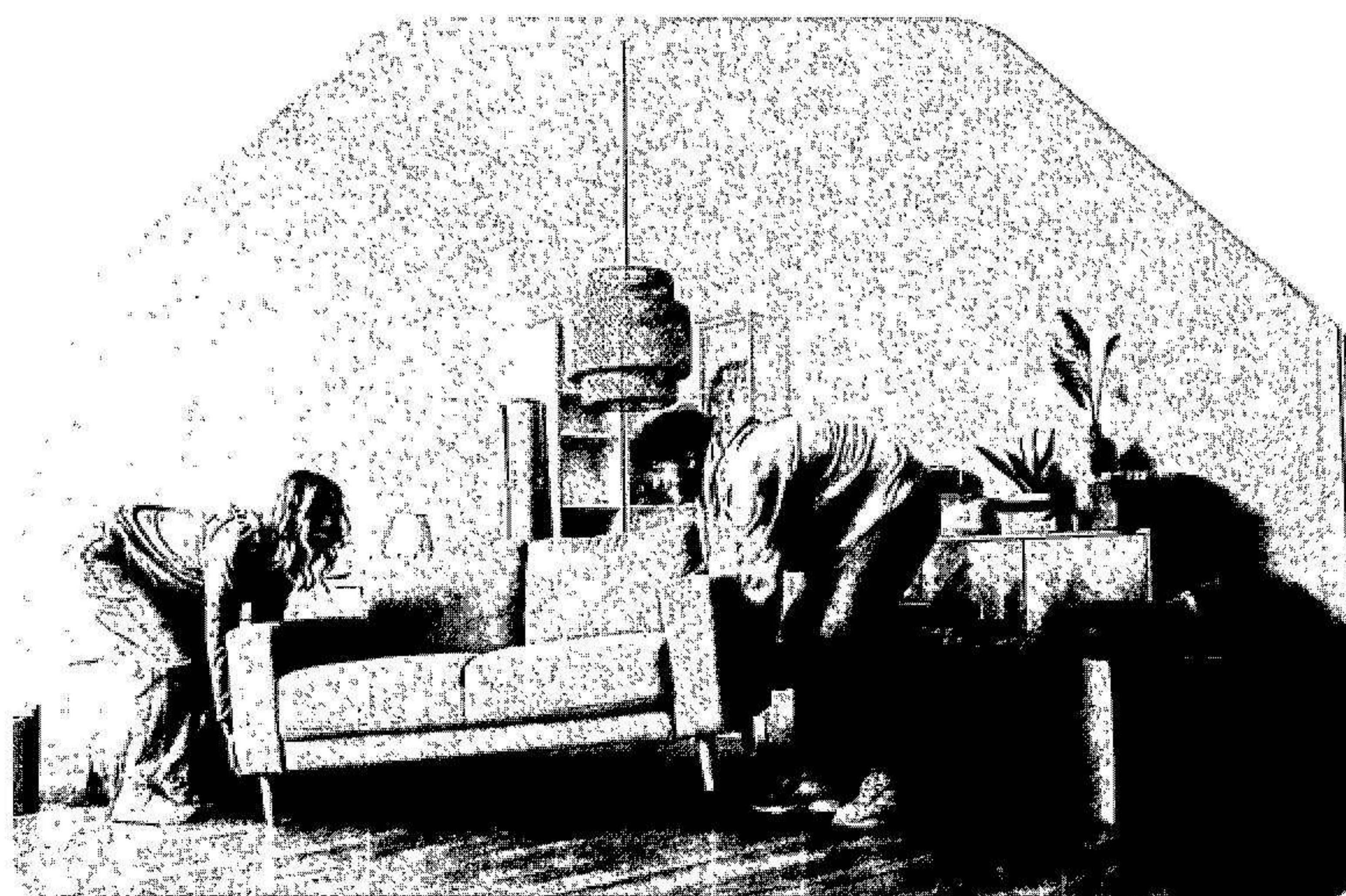
Årligen gör bolaget en riskvärdering där risker i mål och uppdrag värderas. Vid behov tas åtgärder fram för att hantera riskerna. Systemet säkerställer också att eventuella åtgärder fungerar som avsett. Styrelsen fastställer årligen bolagets samlade riskbild och interna kontrollplan.

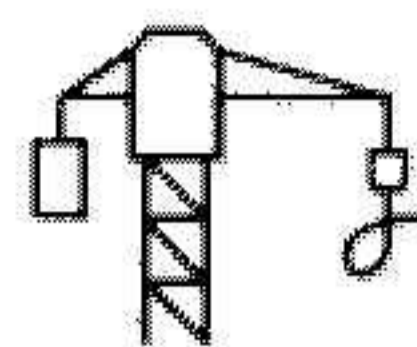
## Riskfaktorer

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.

### Risikhantering

- 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.



## Marknaden

### Risikfaktor

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

### Risikhantering

- 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.



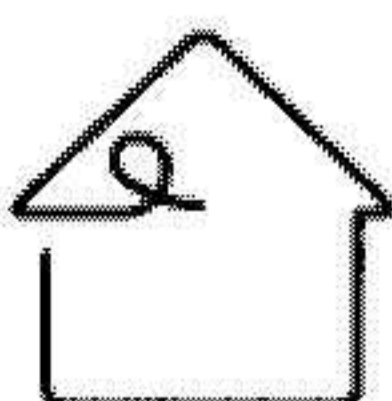
## Projektekonomi och finansiering

### 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.

### Risikhantering

- Projektspecifika marknadsanalyser.
- Löpande bevakning av prisutvecklingen. Utvärdering av kvalitetsnivå kopplat till produktionskostnad.
- Vi arbetar aktivt med marknadsföring, kundaktiviteter och kunderbudanden 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.



## Avkastningskrav och lönsamhet

### Risikfaktor

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

### Risikhantering

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

## Oegentligheter



### Risikfaktor

- 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.

### Risikhantering

- Annonserade och oannonserade arbetsplatskontroller 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



### Risikfaktor

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

### Risikhantering

- 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 bevakar 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



### Risikfaktor

- 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.

### Risikhantering

- Erfarenheter från klimatpilot och återbrukspilot utgör ett viktigt underlag för att vidareutveckla och precisera kravställningar i framtida projekt. Vi jobbar aktivt med att styra klimatfrågan genom hela projektprocessen.
- Handlungsplan 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 mobilitetsarbete.

2026031006845



Signature reference: 86ba2f73-e6f5-422a-a95c-087880f43373

# 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%.

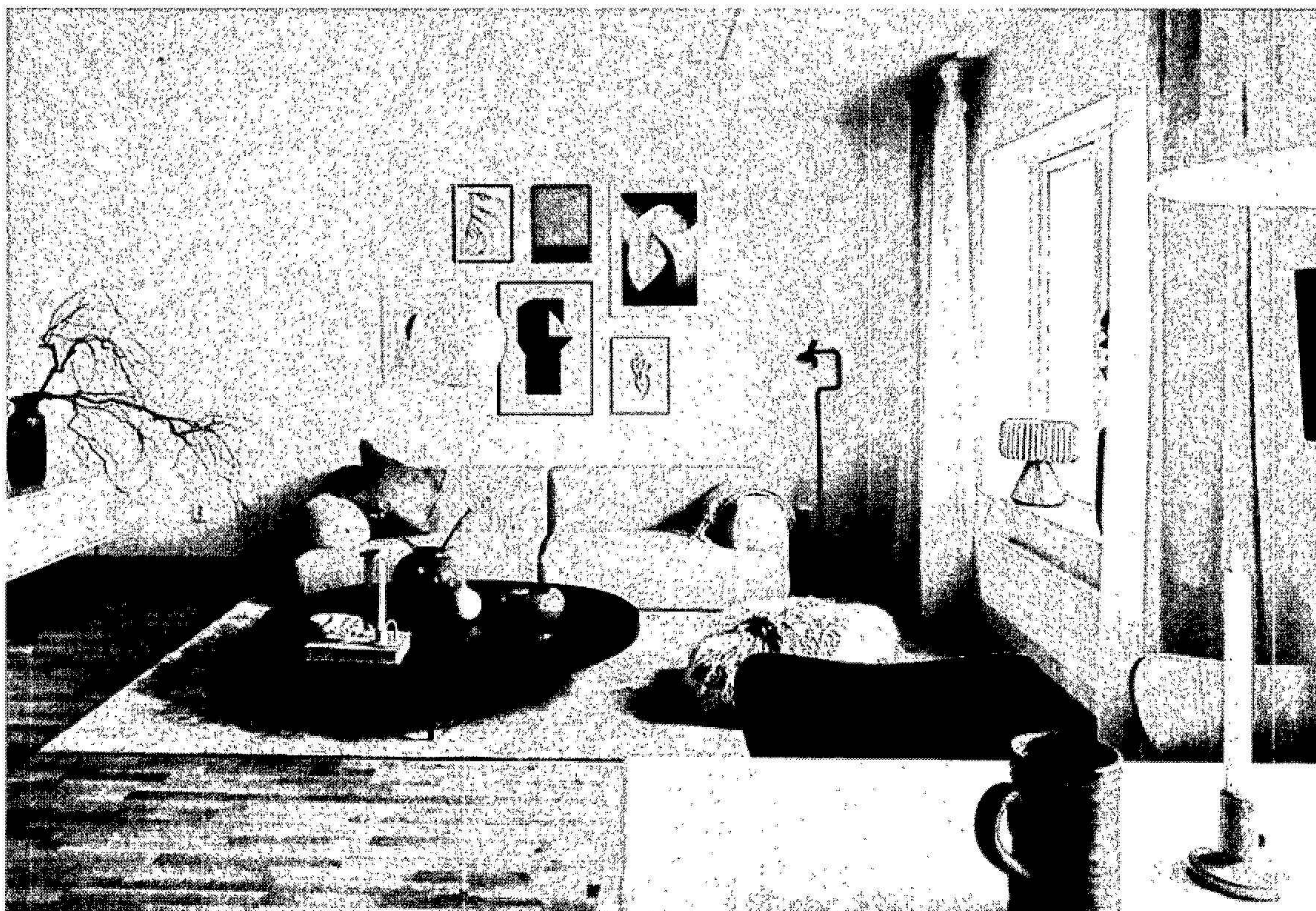
Göteborgs Egnahems Aktiebolags finansnetto uppgick år 2025 till -20 341 tkr (-3 072 tkr).

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

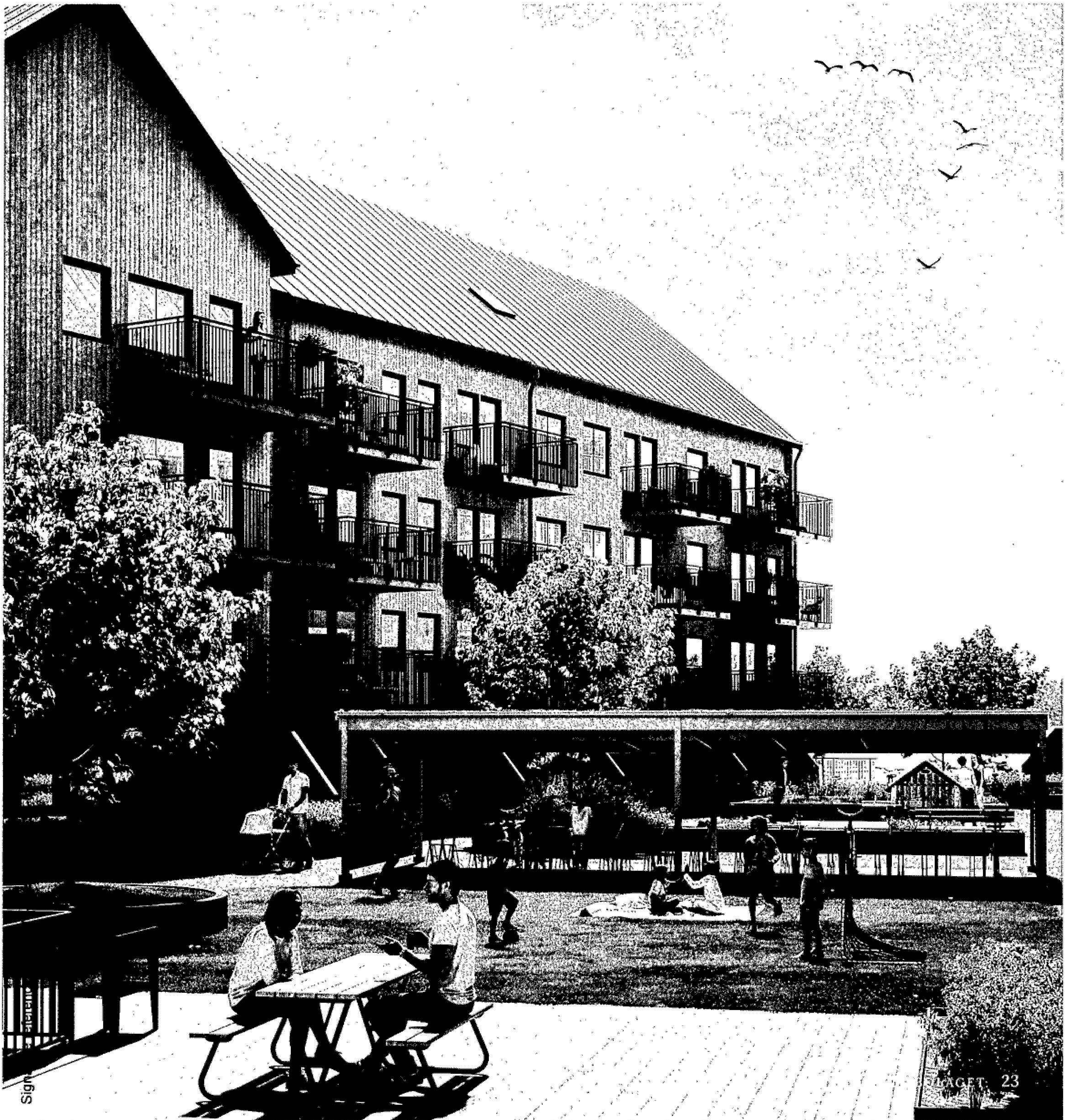
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	69 043 040
årets vinst	59 370 683
<b>Summa</b>	<b>128 413 723</b>
Disponeras så att:	
till aktieägare utdelas	111 160 000
i ny räkning överföres	17 253 723
<b>Summa</b>	<b>128 413 723</b>

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
<b>Nettoomsättning</b>	4	<b>982 878</b>	<b>23 633</b>
Produktionskostnader	2, 5	-977 077	-33 151
Drifts- & förvaltningskostnader	6, 7	392	-4 864
<b>Kostnad för sålda varor</b>		<b>-976 685</b>	<b>-38 015</b>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>6 193</b>	<b>-14 382</b>
Försäljnings- & administrationskostnader	5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13	-57 015	-54 166
Övriga rörelseintäkter	14	7 116	11 779
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-43 706</b>	<b>-56 769</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Finansnetto	15	-33 870	-3 072
Övriga ränteintäkter & liknande resultatposter		762	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		12 767	0
		<b>-20 341</b>	<b>-3 072</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-64 047</b>	<b>-59 841</b>
Bokslutsdispositioner	16	140 000	106 218
<b>Resultat före skatt</b>		<b>75 953</b>	<b>46 377</b>
Skatt på årets resultat	17	-16 582	-9 584
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>59 371</b>	<b>36 793</b>

# Balansräkning (tkr)

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	18	0	0
			<b>0</b>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	19	0	0
Byggnader och mark	20	35 178	39 804
Inventarier	21	134	477
		<b>35 312</b>	<b>40 281</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran	22	0	0
		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>35 312</b>	<b>40 281</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Varulager och pågående arbeten</i>			
	23, 24		
Färdigställda bostäder		542 162	315 062
Pågående arbeten		276 092	530 371
		<b>818 254</b>	<b>845 433</b>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
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
		<b>607 976</b>	<b>246 071</b>
<i>Kassa och bank</i>		<b>1</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>577 933</b>	<b>1 091 504</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 461 541</b>	<b>1 131 785</b>

# Balansräkning (tkr)

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>Eget kapital</b>	27, 28		
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Aktiekapital		16 000	16 000
Reservfond		3 200	3 200
		<b>19 200</b>	<b>19 200</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		69 043	99 740
Årets resultat		59 371	36 793
		<b>128 414</b>	<b>136 533</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>147 614</b>	<b>155 733</b>
<b>Avsättningar</b>	29		
Avsatt för pensioner, PRI		46 435	45 460
Uppskjuten skatteskuld	30	3 660	779
Övriga avsättningar		10 294	3 012
<b>Summa avsättningar</b>		<b>60 389</b>	<b>49 251</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	31, 32		
Skulder till koncernföretag		1 085 000	675 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 085 000</b>	<b>675 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>	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
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>168 538</b>	<b>251 801</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 461 541</b>	<b>1 131 785</b>

# Kassaflödesanalys (tkr)

Tillgångar	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
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
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-63 124</b>	<b>-71 373</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
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
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-425 282</b>	<b>-457 351</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-45
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		16 164	12 117
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>16 164</b>	<b>12 072</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
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
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>409 088</b>	<b>445 303</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-30</b>	<b>24</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>31</b>	<b>7</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>		<b>1</b>	<b>31</b>

# 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 utarbetade immateri-

ella anläggningstillgångar enligt aktiveringsmodellen. Det innebär att samtliga utgifter som avser framtagandet av en internt utarbetad 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 anläggningstillgångar

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 anläggningstillgångar	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 anläggningstillgång 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 räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

### **Uppskjuten skatt**

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder 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 lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag 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 skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

### **Avsättningar**

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret 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 ersättning efter avslutad anställning. Kortfristiga ersättningar 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 förmånsbestämda 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 obeskattade 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 redovisningsprinciper, 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 nuvarande redovisningsmodell införts. Detta innebär att hela projekt vinstavräknas vid färdigställande då bostadsrättsföreningen får tillträde och osålda bostäder köps in till varulagret. Tidigare resultatfördes bostäderna löpande vid tillträde av varje enskild bostad.

**Not 3.****Hyses- och förvaltningsintäkter**

Bolagets kontraktspportfölj består av lägenhetskontrakt 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 uppsägnings-tid som ett lägenhetskontrakt.

Av konsultintäkter avser 100 tkr konsulttjänster till systerbolag inom Framtidenkoncernen.

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

**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 koncernföretag anges i % nedan:

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

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

Några transaktioner med ledande befattningshavare 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
	<b>392</b>	<b>4 864</b>

**Not 7.****Avskrivningar och utrangeringar**

	2025	2024
<b>Planenliga avskrivningar &amp; utrangeringar inom administration och försäljning</b>		
Avskrivning inventarier	81	109
Utrangering inventarier	80	0
	<b>161</b>	<b>109</b>
<b>Planenliga avskrivningar i fastighetsförvaltningen</b>		
Byggnader	259	437
	<b>259</b>	<b>437</b>
<b>Summa avskrivningar och utrangeringar</b>	<b>420</b>	<b>546</b>

**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
	<b>3 282</b>	<b>2 815</b>

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
<b>Ernst &amp; Young AB</b>		
Revisionsuppdrag	301	136
	<b>301</b>	<b>136</b>

**Lekmannarevisorer**

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

	2025	2024
Lekmannarevision	151	86
	<b>151</b>	<b>86</b>

**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
	<b>57 015</b>	<b>54 166</b>

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

**Not 11.****Anställda och personalkostnader**

	2025	2024
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	16	16
Män	8	7
	<b>24</b>	<b>23</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse, verkställande direktör och styrelsesuppleanter	1 510	1 574
Övriga anställda	15 702	15 209
	<b>17 212</b>	<b>16 783</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
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
	<b>10 950</b>	<b>13 250</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>28 162</b>	<b>30 033</b>

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

	2025	2024
<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>		
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.**

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

Övriga förmåner avser kost- och reserelaterade förmåner.

**Not 14.  
Övriga rörelseintäkter**

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

**Not 15.  
Finansnetto**

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

**Not 16.  
Bokslutsdispositioner**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Mottagna koncernbidrag	140 000	106 218
	<b>140 000</b>	<b>106 218</b>

Erhållna koncernbidrag är från Förvaltnings AB Framtiden.

**Not 17.  
Skatt på årets resultat**

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

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
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>21,8</b>	<b>-16 582</b>	<b>20,67</b>	<b>-9 584</b>

## Not 18.

## Övriga immateriella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	634	634
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>634</b>	<b>634</b>
Ingående avskrivningar	-634	-634
Årets avskrivningar	0	-0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-634</b>	<b>-634</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	0	-1 534
Försäljningar/utrangeringar	0	1 578
Årets avskrivningar	0	-44
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	0	0
Verkligt värde	0	0
Bokfört värde byggnader	0	0
Bokfört värde mark och markanläggning	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

**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
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>35 178</b>	<b>46 340</b>
Ingående avskrivningar	-6 537	-6 252
Försäljningar/utrangeringar	6 796	105
Årets avskrivningar	-259	-390
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>-6 537</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>35 178</b>	<b>39 803</b>
Bokfört värde byggnader	0	6 824
Bokfört värde mark	35 178	32 980
	<b>35 178</b>	<b>39 804</b>

**Not 21.****Inventarier**

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

**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
	<b>999</b>	<b>-4 659</b>	<b>-3 660</b>

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
	<b>1 250</b>	<b>-2 029</b>	<b>-779</b>

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
	<b>-779</b>	<b>-3 660</b>

**Not 23.****Pågående arbeten**

	2025-12-31	2024-12-31
Aktiverade nedlagda utgifter	276 092	530 371
	<b>276 092</b>	<b>530 371</b>

**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
	<b>542 162</b>	<b>315 062</b>

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
	<b>466 040</b>	<b>137 673</b>

**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
	<b>1 634</b>	<b>1 811</b>

**Not 27.****Antal aktier och kvotvärde**

Namn	Antal aktier	Kvot värde, kr
Antal aktier	160 000	100
	<b>160 000</b>	

**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
	<b>128 414</b>
Disponeras så att:	
till aktieägare utdelas	111 160
i ny räkning överföres	17 254
	<b>128 414</b>

**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
	<b>46 435</b>	<b>45 460</b>
<b>Övriga avsättningar</b>		
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
	<b>10 294</b>	<b>3 012</b>

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
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>3 659</b>	<b>779</b>

**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
	<b>2 558</b>	<b>28 948</b>

**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
	<b>7 247</b>	<b>11 759</b>

**Not 35.****Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivningar	340	546
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-7 116	-10 250
Förlust vid utrangering av anläggningstillgångar	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	
	<b>9 640</b>	<b>-1 441</b>

**Not 36.****Eventualförpliktelser**

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

**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

2026031006856



Signature reference: 86ba2f73-e6f5-422a-a95c-087880f43373

# 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
<b>Summa</b>								<b>3 232</b>

# 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	Invald 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 (V)	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 (V)	Suppleant	1974	2025

## Arbetsstagarrepresentanter

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 kommunfullmäktige.

### 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

2026031006861



**EGNAHEMSBOLAGET**

Signature reference: 86ba2f73-e6f5-422a-a95c-087880f43373



Göteborgs  
Stad

Detta dokument är elektroniskt signerat.

Signed by: RIKARD ANDERSSON

Date: 2026-02-06 11:19:59

BankID refno: 019c3277-169a-7e4f-a059-22c1b75ff3c0

Ordförande : Rikard Andersson

Signed by: EVA HELÉN OHLSSON

Date: 2026-02-06 12:01:51

BankID refno: 019c329d-62be-7217-8253-53d40259c224

1:e vice ordförande: Helen Ohlsson

Signed by: JOEL WICKMAN

Date: 2026-02-06 12:30:03

BankID refno: 019c32b7-3732-7bd8-b50d-e87da0e53ae9

2:a Vice ordförande: Joel Wickman

Signed by: CARINA RING

Date: 2026-02-06 11:20:24

BankID refno: 019c3277-75c5-7353-bfd8-6be2ded02cf7

Ledamot: Carina Ring

Signed by: Erik Adrian Fernsund

Date: 2026-02-06 11:19:48

BankID refno: 019c3276-eab5-71d4-a345-ee899e87fd57

Ledamot: Erik Fernsund

Signed by: ANDERS MÖLLER

Date: 2026-02-06 11:20:55

BankID refno: 019c3277-d02b-731a-8565-47e61c9afa7b

Ledamot: Anders Möller

Signed by: ISAK STRÖMBLAD

Date: 2026-02-06 11:36:07

BankID refno: 019c3285-d7ff-7859-8559-68c739c28447

Ledamot: Isak Strömblad

Signed by: ERIK WINDT-WALLENBERG

Date: 2026-02-06 12:32:01

BankID refno: 019c32b9-03ff-7738-94d9-654f7d4db4ec

VD: Erik Windt Wallenberg

Signed by: ALF LANDERVIK

Date: 2026-02-06 11:47:44

BankID refno: 019c3290-60f6-7e38-926c-070c872038c1

Lekmannarevisor: Alf Landervik

Signed by: ANNA SVENSSON SIBINSKA

Date: 2026-02-06 11:23:08

BankID refno: 019c3279-f4b2-7fa0-b15f-5fefb6543928

Lekmannarevisor: Anna Svensson Sibinska

Signed by: Anders Olof Linusson

Date: 2026-02-11 18:08:35

BankID refno: 019c4dac-f2c3-7ed7-8d06-adf519ae57ab

Auktoriserad revisor: Anders Linusson



Shape the future  
with confidence

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Göteborgs Egnahems AB, org.nr 556095-3829

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Göteborgs Egnahems AB för räkenskapsåret 2025. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 14-40 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Göteborgs Egnahems AB:s finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Göteborgs Egnahems AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1-13 samt 48-50. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som

inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.



Shape the future  
with confidence

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Göteborgs Egnahems AB för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Göteborgs Egnahems AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Anders Linusson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Anders Olof Linusson

Auktoriserad revisor

Serienummer: b1731460f9c6c7[...]7b51695af49dd

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-02-11 17:08:01 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

## Granskningsrapport för 2025

Till årsstämman i Göteborgs Egnahems AB

Org.nr: 556095-3829

Till kommunfullmäktige för kännedom

Vi, lekmannarevisorer i Göteborgs Egnahems AB, har granskat bolagets verksamhet under 2025. Granskningen har utförts av sakkunniga som biträder lekmannarevisorerna.

Styrelse och verkställande direktör ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorerna ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisionsred i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av årsstämman fastställda ägardirektiv.

En sammanfattning av granskningen har överlämnats till bolagets styrelse och verkställande direktör i en granskningsredogörelse.

Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Vi bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Göteborg, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Alf Landervik  
Lekmannarevisor utsedd  
av kommunfullmäktige

Anna Sibinska  
Lekmannarevisor utsedd  
av kommunfullmäktige

## Undertecknat av följande personer

**ALF LANDERVIK**

Datum: 2026-02-09 15:12:37

**ANNA SVENSSON SIBINSKA**

Datum: 2026-02-12 13:10:54

Underskriftstjänst: **Ciceron SendSign**

© twoday

Dokumentet är signerat av Ciceron DoÄ

2026031006859

## Organisation

Organisation: Stadsrevisionen

Organisationsnr: 2120001355

E-post: [stadsrevisionen@stadsrevisionen.goteborg.se](mailto:stadsrevisionen@stadsrevisionen.goteborg.se)

© twoday

Göteborgs Egnahems AB

## Årsredovisning 2025



### Fastställelseintyg

Undertecknad VD i Göteborgs Egnahems AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisning överensstämmer med originalet, dels att resultaträkning och balansräkning fastställs på årsstämman den 2026-03-03. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Göteborg 2026-04-22



Erik Windt-Wallenberg  
vd Göteborgs Egnahems AB