2021

Egnahemsbolaget

Årsredovisning

GÖTEBORGS EGNAHEMS AB

EGNAHEMSBOLAGET

För att hemma är bäst

Alla ska känna sig hemma i Göteborg

INNEHÅLL

Detta är egnahemsbolaget

Välkommen till Egnahemsbolaget	4-5
VD har ordet	6-7
Alldrig någonson har vi levererat så mycket	8-10

Förvaltningsberättelse

Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2021	12-13
Utsikter för 2022	14-15
Risk- och känslighetsanalys	16
Finansiering	17-18
Flerårsöversikt	19
Förändringar i eget kapital	20
Förslag till vinstdisposition	2

Finansiella rapporter

Resultaträkning	22
Balansräkning	23-24
Kassaflödesanalys	25
Noter	26-40

Övrigt

Underskrifter	41
Revisionsberättelse	42-43
Granskning av verksamhetsåret	44
Fastighetsförteckning	45
Styrelse, revisorer och ledning	46-47

Välkommen till Egnahemsbolaget

Under 2021, detta märkliga år när vår Egnahemsvärld har präglats av både covid-19 och en historisk rekordleverans, så har vi samtidigt jobbat hårt med ett antal processer och utvecklingsprojekt som ska göra oss bättre. Ett av dessa projekt har varit att jobba fram en ny varumärkesplattform. Resultatet ser du bland annat i den här årsredovisningen. Det är nya färger och nya typsnitt – en viktig del av varumärket, men långt ifrån hela. En annan del av den resan har varit att formulera vår vision, vår mission och ett manifest. Det hjälper oss att bli tydligare med vart vi är på väg och hur vi ska ta oss dit. Så här lyder de:

Vår vision
Visionen är långsiktig, det är dit vi strävar:

Alla ska känna sig hemma i Göteborg.

Vår mission
Missionen är det vi gör varje dag, för att arbeta mot visionen:

Att förena Göteborg genom att bygga bostäder som fler har råd att äga.

Vårt manifest
Manifestet sammanfattar vad vi gör och varför:

Sedan 1933 har Egnahemsbolagets uppgift varit att förverkliga drömmen om att äga sin egen bostad för fler göteborgare. Det gör vi genom att bygga bostäder som fler har råd att köpa och äga. På så sätt kan man säga att det är människors liv vi bygger, inte bara husen vi uppför.

I och med att vårt hjärta finns i Göteborg känns det extra fint att bygga här. Att blanda hustyper och ägandeformer har visat sig vara ett bra sätt att förena en stad. Därför har vi störst fokus på att bygga nya bostadsrätter och småhus i områden som har mest hyresrätter.

Vi vill göra det enklare att köpa sin egen bostad och guidar våra kunder under en av livets största investeringar, från dröm till verklighet.

Att människor ges möjlighet att äga sitt boende, i den stadsdel de trivs bäst, skapar stolthet och trivsel.

Alla ska känna sig hemma i Göteborg!

Vd har ordet

2021
året med all time high
bostadsproduktion!

Erik Windt Wallenberg
vd Göteborgs Egnahems AB

I år har vi levererat 449 bostäder, fler än under något annat år i vår 88-åriga historia! Av dessa ligger hälften i det som ofta kallas utsatta områden. Det är i linje med vårt uppdrag: att bidra till minskad segregation i dessa områden, som domineras av hyresrätter, genom att tillföra egenägda bostäder. De som köper här är oftast förstagångsköpare som bor och trivs i området och nu vill köpa en bostad för att de vill ta del av värdeutvecklingen på sin bostad och kunna påverka sitt boende. De har jobb och bra inkomster och vill ofta engagera sig även i närområdet, vilket gynnar hela stadsdelens utveckling.

När grafen för antalet levererade bostäder ritas upp blir det ett tydligt sågtandsmönster. Perioder med hög byggtakt växlas med lugnare perioder. Världskrig, konjunkturer, globala ekonomiska kriser; allt detta har satt tydliga spår i bolagets bostadsproduktion.

När miljonprogrammet byggdes 1965-1975 var det en boom även för småhus. Faktum är att en tredjedel av miljonprogrammet var småhus, ofta radhus. Mot slutet av programmet, när kritiken mot de stora betongförorterna vuxit sig allt starkare, byggdes fler småhus än flerfamiljshus. Man såg att det var småhus som folk ville ha för att trivas. Därav de många radhusområdena från tidigt 70-tal, områden som fortfarande är så omtyckta av inte minst barnfamiljer. Under de här åren byggde vi mängder med radhus från Åkered i sydväst till Angered, Hammarkullen och Bergsjön i nordost.

Preferenserna är desamma idag. Hela 70 procent av svenskarna vill bo i småhus men andelen småhus utgör bara 18 procent av all nyproduktion. För att bidra till en förändring här har vi som mål att under perioden 2025-2030 leverera 500 småhus. De kommer att byggas på egen mark och via markanvisningar. Vi hoppas att många av dem byggs i de så kallade utsatta områdena i stan. För här hör vi ofta från kunderna att det är hus med egen täppa man drömmer om.

Vi firar inte bara all time high i år. Vi är också stolta över att vi inom ramen för BoStad2021 har färdigställt samtliga våra åtaganden, sex projekt med totalt 403 bostäder varav 244 i stadens utsatta områden.

Den ökade produktionen är intressant ur fler aspekter. Senare hälften av 2010-talet hade bolaget en genomsnittlig leverans på 75 bostäder om året. De senaste tre åren har vi byggt nästan 900 bostäder. För att klara den ökade produktionsvolymen på bästa sätt har vi genomfört flera större interna utvecklingsprojekt. Under året har vi fastställt en ny värdegrund och en ny varumärkesstrategi, vi har genomfört genomgång och uppdatering av befintliga processer, tagit fram nya processer och implementerat Egnahemsbolagets produktstandard. Vi har även beslutat om och implementerat en policy och riktlinjer för hur bolaget ska agera när en medarbetare vill köpa en bostad. Nu är vi rustade för framtiden. För det kommer mera!

Under 2020 antog moderbolaget, Förvaltnings AB Framtiden, en koncerngemensam strategi för särskilt utsatta områden. Målet är att inga särskilt utsatta områden ska finnas kvar på polisens lista år 2025. Egnahemsbolagets bidrag i strategin är att bygga bostadsrätter och småhus. Under perioden 2025-2030 kommer koncernen bygga 3000 bostäder i de särskilt utsatta områdena, varav hälften kommer att vara bostadsrätter eller småhus. Utöver dessa bostäder har vi drygt 1 800 bostäder för samma period i pågående produktion eller som pågående detaljplaner.

Ett annat område där det händer mycket framöver är hållbarhetsområdet. Egnahemsbolaget byggde i början på 2000-talet passivhus, det var de första bostadshusen enligt passivhusstandarden. Sedan dess har vi inte haft samma fokus på ekologisk hållbarhet utan har mer fokuserat på social hållbarhet. Det ska ändras. Den kanske största utmaningen som mänskligheten står inför är klimatutmaningen. Egnahemsbolagets bidrag är att de bostäder som byggs från 2025 ska ha minskad klimatpåverkan med 50 procent jämfört med år 2020 och med 90 procent från år 2030, i linje med Göteborgs Stads mål.

Så, vi kommer ha händer och huvuden fulla även 2022. Jag ser fram emot att tillsammans med våra fantastiska medarbetare ta oss an alla dessa härliga utmaningar och utveckla bolaget vidare – nya tider väntar!

Erik Windt Wallenberg
vd Göteborgs Egnahems AB

Aldrig någonsin har vi levererat så mycket!

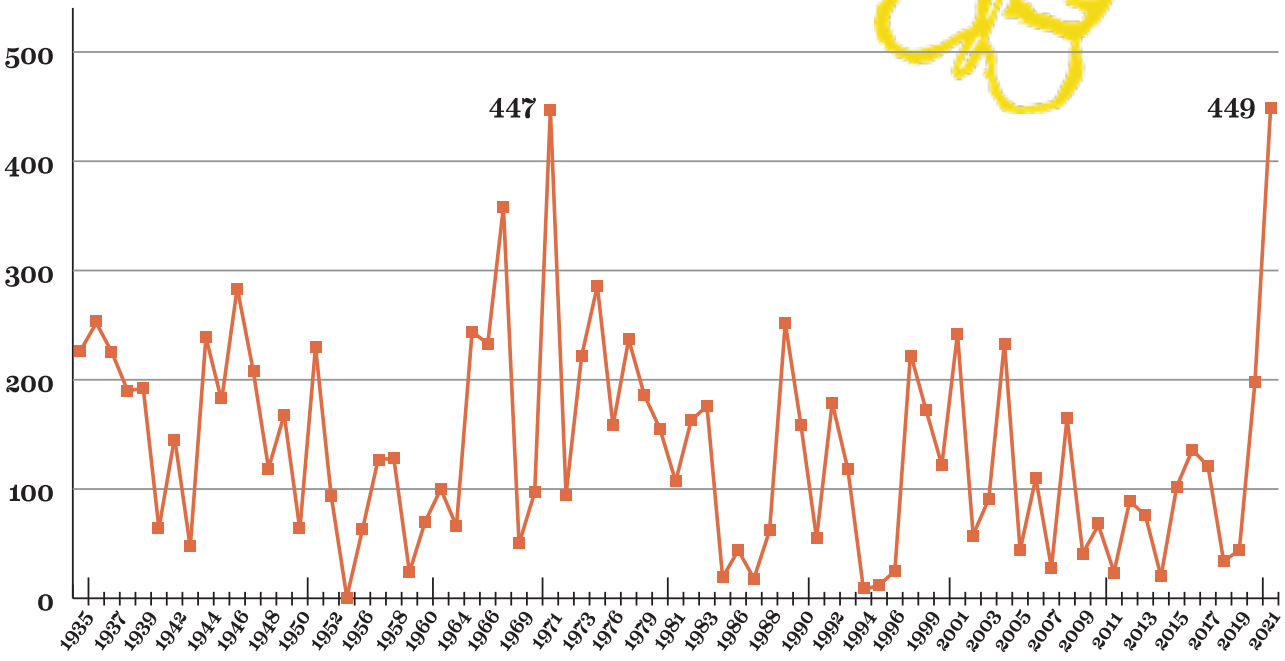
Det tog exakt femtio år att slå det förra rekordet i antal byggda bostäder på ett år. 1971 var det radhusmattor från Åkered i sydväst till Angered i nordost som bidrog till att vi då byggde 447 bostäder. I år slog vi den siffran med två bostäder.

När pandemin drabbade världen och allt slogs om till digitala arbetssätt, samt med risken för höga sjuktal både i vår egen organisation och på byggarbetsplatserna, så var vi oroliga. Skulle vi verkligen klara att leverera allt enligt plan?

Rekord tack vare pandemin?
Idag tittar vi nästan förvånat på varandra och säger: *”Det gick!”* och *“Tänk om det inte var trots pandemin, utan tack vare pandemin som vi kunnat leverera så mycket?”*. För istället för att lägga timmar i bil och på buss mellan olika möteslokaler i stan så har vi kunnat jobba väldigt tidseffektivt. Det har varit slitigt, ibland sorgligt och bitvis tråkigt, men det har onekligen gjort oss väldigt effektiva. Och nu när vi ser i backspegeln: Det har gjort oss väldigt stolta över allt vi levererat.

Samtliga Bostad2021-projekt levererade enligt plan
Förutom att vi byggt rekordmycket så har vi även levererat allt enligt plan i Göteborgs Stads Bostad2021-projekt. Det är ett samarbete mellan staden och näringslivet där syftet är att öka tempot i bostadsbyggandet. Det görs bland annat genom att jobba fram planer parallellt och genom att ta dialog med kringboende på ett tidigt stadium. Vissa av projekten levererades redan 2020, övriga under 2021.

Antal bostäder 1935-2021



Årets rekordleverans, från nordost till sydväst

Bostadsrättsföreningen Krokus
36 bostadsrätter. Bostad2021-projekt

Föreningen ligger i Gårdsten och blir vårt sjätte projekt i denna stadsdel som ligger oss så varmt om hjärtat. 2005 byggde vi vårt första projekt här och nu planerar vi vårt sjunde.

Bostadsrättsföreningen Saffransbyn
38 bostadsrätter. Bostad2021-projekt

Radhus i Gårdsten som drivs som bostadsrättsförening. Totalt är det 38 radhus, varav övriga levererades 2020. Radhusen är ett efterlängtat tillskott i Gårdsten som annars domineras av flerfamiljshus.

Bostadsrättsföreningen Kullen
46 bostadsrätter

Här testar vi ett unikt koncept. Vi bygger färdigt huset innan vi börjar sälja. Vi vill underlätta köpprocessen för våra kunder som ofta är förstagångsköpare. Nu kan man känna och klämma på allt från utsikt till planlösning.

Bostadsrättsföreningen Makrillen
82 bostadsrätter

Ett stort projekt i Gamlestaden, mitt emot gamla SKF, med totalt 127 lägenheter. På en av två gårdar delar man innergård med hyresgäster hos Poseidon.

Forts. Årets rekordleverans, från nordost till sydväst

Bostadsrättsföreningen Ättekroken
79 bostadsrätter, Bostad2021-projekt.

Plus 12 hyresrätter som vi byggde åt Bostads AB Poseidon.

Det här var ett spännande så kallat infill-projekt i Kålltorp, det vill säga man fyller på med hus i befintlig bebyggelse. 79 bostadsrätter och 12 hyresrätter fördelat på fyra hus blev det.

Bostadsrättsföreningen Smörblomman
34 bostadsrätter. Bostad2021-projekt

I Björkekärr bygger vi dessa 34 småskaliga bostadsrätter där alla får balkong eller uteplats. Med bara 600 meter från Härlanda Tjärn och nära till service kommer de såklart bli uppskattade.

Bostadsrättsföreningen Fjädermoln
140 bostadsrätter

Föreningen ligger med skogen som granne i Länsmansgården och blir ett fint tillskott i ett område som domineras av hyresrätter.

Sisjödal radhus
11 radhus, eget ägande

Här bor man granne med Sisjön, ett sedan länge omtyckt område i sydväst. Våra totalt fyra projekt här (tre etapper radhus och ett flerfamiljshus med bostadsrätter) är en del av Sisjödal, ett område med totalt 500 bostäder.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Göteborgs Egnahems Aktiebolag, 556095-3829, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 nya bostadsrätter och småhus i områden som har en ensidig upplåteleseform framförallt i de områden som har mest hyresrätter.

Ägarförhållanden
Göteborgs Egnahems Aktiebolag ägs till 100 % av Förvaltningsaktiebolaget Framtiden, org nr 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 av reglerna i ÅRL om att hållbarhetsredovisa. Göteborgs Egnahems Aktiebolag har inte tagit fram en egen hållbarhetsredovisning utan hänvisar till Förvaltningsaktiebolaget Framtidens, 556012-6012, års- och hållbarhetsredovisning för 2021 som omfattar samtliga dotterbolag i koncernen. Rapporten går att ladda ner och läsa online på www.framtiden.se.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2021

- Vi har under 2021 färdigställt 437 bostadsrättslägenheter och radhus samt 12 hyresrättslägenheter åt Poseidon i Kålltorp. Det blir totalt 449 bostäder i 8 projekt.
- Inga detaljplaner har vunnit laga kraft eller blivit antagna under 2021.
- Inga bygglov har erhållits under 2021.
- Vi använder Egnahemsbolagets produktstandard med tillhörande rambeskivningar för första gången i upphandlingen av första etappen i Björlanda Ängar samt i nästa etapp i Länsmansgården.

Februari

- Säljstart av 90 lägenheter i Bostadsrättsföreningen Fjällbo Park, Utby.

Mars

- Säljstart av 10 radhus med ägenderätt i Sisjödal, Askim.

April

- 11 radhus med äganderätt färdigställda i Sisjödal, Askim.
- Produktionsstart av 34 lägenheter i Bostadsrätts-föreningen Smörblomman, Björkekärr.

Maj

- Säljstart av 36 lägenheter i Bostadsrättsföreningen Krokus, Gårdsten
- 14 lägenheter färdigställda i Bostadsrättsföreningen Ättekroken, Kålltorp.
- 41 lägenheter färdigsställda i Bostadsrättsföreningen Makrillen, Gamlestaden.
- 38 radhus färdigställda i Bostadsrättsföreningen Saffransbyn, Gårdsten.

Juni

- 41 lägenheter färdigsställda i Bostadsrättsföreningen Makrillen, Gamlestaden.
- 121 lägenheter färdigställda i Bostadsrättsföreningen Fjädermoln, Länsmansgården.
- Produktionsstart av 60 lägenheter i Bostadsrätts-föreningen Selma Gård, Hisings Backa (etapp 1 av 3 på Litteraturgatan).
- Framtidens styrelse tog byggstartsbeslut för 35 bostads-rättslägenheter Hus E vid Norra Fjädermolnsgatan, Länsmansgården (etapp 2 av 2).

Juli

- 19 lägenheter färdigställda i Bostadsrättsföreningen Fjädermoln, Länsmansgården.

Augusti

- Säljstart av 111 lägenheter i Bostadsrättsföreningen Selma Park, Hising Backa.

September

- Säljstart av 34 lägenheter i Bostadsrättsföreningen Smörblomman, Björkekärr.
- 36 lägenheter färdisgställda i Bostadsrättsföreningen Krokus, Gårdsten.

Oktober

- Ny varumärkesplattform lanseras. Interna utbildningar och workshops hålls för implementering.
- Affärsbeslut markköp för Celsiusgatan, ca 125 bostäder.

EGNAHEMSBOLAGET

För att hemma är bäst

November

- 65 lägenheter färdigställda i Bostadsrättsföreningen Ättekroken, Kållgtorp.

December

- Framtidens styrelse tog byggstartsbeslut för ca 125 bostadsrättslägenheter vid Celsiusgatan, Eriksberg
- 34 lägenheter färdigställda i Bostadsrättsföreningen Smörblomman, Björkekärr.
- 46 lägenheter färdigställda i Bostadsrättsföreningen Kullen, Hammarkullen.

Nya utsikter i Hammarkullen. Bostadsrättsföreningen Kullen har säljstart januari 2022 och är då redan färdigtställt. Tillträde för våra kunder kommer att börja redan i mars 2022.

Utsikter för 2022

Efter ett framgångsrikt och omtumlande 2021 ser vi fram emot 2022 som ett år då vi fokuserar på att fortsätta leverera prisvärda bostäder med fokus på stadens miljonprogramsområden och att dessutom implementera våra redan igångsatta utvecklingsprojekt. Vi kommer styra produktionen i linje med koncernens strategier för nyproduktion, där fokus ligger på minskade produktionskostnader.

Vi kommer under 2022 att leverera 193 bostäder fördelat på 3 projekt. Sett i historiskt perspektiv är det en hög siffra, dubbelt så hög som snittet, men jämfört med förra året så är det mindre än hälften. Vi ser att det kommer ge oss värdefullt utrymme för implementeringen av de olika utvecklingsprojekten.

Köp- respektive byggprocessen
Ett av projekten kallar vi genomlysning av köp- respektive byggprocessen; våra två huvudprocesser. Här har vi med hjälp av konsulter intervjuat medarbetare och gått igenom varje steg i dessa processer. Målet är dels att få ett bra underlag för att upphandla ett nytt, bättre kundhanteringssystem, dels att hitta glapp och luckor i processerna för att kunna täppa till dessa. I och med den ökade produktionen har det blivit klart för oss att vi behöver en tydligare struktur för framförallt snittytorna där kunden är inblandad. Det handlar till exempel om överlämning från en bostadsrättsförenings interimsstyrelse till den första styrelsen med enbart de boende, hur eftermarknadsärenden hanteras etc.

Varumärkesplattformen
Under året har också en ny varumärkesplattform tagits fram för att få ett varumärke som genomsyrar allt vi gör och säger på ett sätt som tjänar oss och våra affärsmål bättre. Det är bättre anpassat till kommunikation dels i den nya, digitala världen, dels till våra målgrupper som ofta är ovana förstagångsköpare och huvudsakligen finns i stadens utsatta områden. Vi har använt oss av en modell framtagen av Kantar (fd SIFO). Som ett led i det arbetet har vi påbörjat ett utbildningspaket för alla medarbetare. Där går vi igenom frågor som: Vad är ett varumärke? och Hur kommunicerar jag i ton med vårt varumärke?
Under 2022 fortsätter utbildningarna med att varje medarbetare själv tar fram exempel på hur den ska arbeta mer i linje med den nya varumärkesplattformen.

Hållbarhet
Ett område som vi hittills arbetat med mer traditionellt men som under 2022 kommer få större fokus är hållbarhetsfrågan. Vi ska göra vad vi kan för att nå stadens mål att minska miljöpåverkan av bostadsproduktion med 50 procent från år 2025 och med 90 procent från år 2030. Här kommer vi bland annat att samarbeta med Framtiden Byggutveckling och Framtidenkoncernen, då de sitter på en rad specialistkompetenser som vi vill dra nytta av.

Utredningar under 2022
För att fortsätta leverera på vår mission; att förena Göteborg genom att bygga bostäder som fler har råd att äga, initierar vi, tillsammans med moderbolaget, under 2022 två utredningar. Vi vill dels undersöka om det finns alternativa modeller för att hjälpa våra primära målgrupper att köpa sin första bostad. De har ofta svårt att få hela eller delar av bostadslånet hos en ”vanlig” bank, utan hänvisas till nischbanker med räntor på runt fem procent. Dels vill vi undersöka om det går att räkna på de positiva effekterna som uppstår av att tillföra egenägda bostäder i områden som domineras av hyresrätter. Många säger att det är så, vi ”vet” att det är så och det finns rapporter som tyder på detta. Vi vill gärna få nyttan ovedersägligt svart på vitt på papper, gärna i siffror och pengar. Detta skulle i så fall kunna göra ett projekt i ett miljonprogramsområde försvarbart, även om det gör ett noll- eller till och med minusresultat i en traditionell projektkalkyl.

Mer småhus
Hela 70 procent av svenskarna vill helst bo i småhus. Samtidigt står småhus för bara 18 procent av nyproduktionen av bostäder (Källa: TMF). Det är inte produktionskostnaden för ett nytt småhus som är det främsta hindret för att ta steget till att uppföra fler småhus, utan brist på detaljplanerad lämplig mark, byggrätter och höga markpriser. Vi hör ofta från våra kunder att man helst av allt vill ha ett eget hus, om än aldrig så litet. Det är känslan av att kunna släppa ut barnen på en liten täppa, ta en kaffe på trappen och parkera bilen utanför dörren man ofta nämner. För att möta detta behov kommer vi arbeta ännu hårdare för att leta mark för småhus och där det går; förändra byggrätter så det byggs småhus. Målet är att ha byggt minst 500 småhus innan 2030.

Nya insikter om att bo i Hammarkullen. Hemma i vardagsrummet i en fyra rum och kök i bostadsrättsföreningen Kullen.

Risk- och känslighetsanalys

Medarbetare, kostnadseffektiv produktion samt byggbar mark är alla viktiga parametrar med en avgörande inverkan på Egnahemsbolagets utveckling. Det är resultatet av Egnahemsbolagets uppdaterade riskanalys.

Motiverade medarbetare
Medarbetarna är bolagets viktigaste tillgång och att de känner sig motiverade, delaktiga och uppskattade är av vital betydelse. Samverkan mellan avdelningarna är av största vikt då vi arbetar med tvärfunktionella projektgrupper.

Byggbar mark
Moderbolaget ansvarar för anskaffning av byggbar mark. Egnahemsbolaget deltar aktivt i processen tidiga skeden i koncernen för att säkerställa Egnahemsbolagets förutsättningar i detta arbete.

Kostnadseffektiv produktion
Bolaget har arbetat fram och har implementerat en bolagsgemensam produktstandard för att effektivisera vårt interna arbete och förenkla anbudsprocessen för entreprenörer. Bolaget arbetar också för att möjliggöra för leverantörer av industriellt byggande och modulbyggande att lämna anbud i kommande projekt. Syftet är att kunna genomföra en så kostnadseffektiv och samtidigt hållbar nyproduktion som möjligt för att kunna erbjuda en bredare målgrupp möjligheten att köpa sig ett egen bostad. Vi kommer även fortsättningsvis föra dialog med våra leverantörer i syfte att fortsätta kostnadseffektiviseringen med bibehållen kvalitet och attraktivitet.

Riskarbete - hot och möjligheter
Egnahemsbolaget har allt sedan oktober 2011 löpande vidareutvecklat bolagets företagsövergripande riskanalys och därtill kopplad internkontrollplan. Ett antal risker, vilka kontrollåtgärder som finns på plats och hur riskerna ska hanteras framöver har identifierats. Egnahemsbolaget arbetar löpande med att säkerställa att riskanalysen och internkontrollplanen hålls uppdaterade. Arbetet rapporteras löpande till styrelsen.

Bostadsrättsföreningen Fjällbo Park i Utby. De nya hemmen fylls av liv när våra kunder flyttar in under 2022.

Bostadsrättsföreningen Bergsjöbyn i Bergsjön. Här firar familjer 1 år in sin nya bostad.

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
Under 2021 fortsatte den svenska ekonomi att återhämta sig efter pandemin, trots att restriktioner höll tillbaka konsumtionen av tjänster samt att flaskhalsproblem dämpade industriproduktionen. Inflationen ökade kraftigt under året och steg i december till 4,1 procent, främst beroende på högre el- och drivmedelspriser, vilket var den högsta nivån sedan 1993. Trots hög inflation och fortsatt återhämtning behöll Riksbanken reporäntan på 0 procent under hela året.

Femårsräntan steg kraftigt under hösten till följd av den stigande inflationen och varierade mellan cirka 0,10 och 0,70 procent under året. Tremånadsräntan var negativ under större delen av året och varierade då mellan cirka -0,01 och -0,10 procent.

Göteborgs Egnahems Aktiebolags finansnetto uppgick år 2021 till -10 460 tkr (-7 746 tkr). I finansnettot ingår kostnads- och intäktsräntor.

Finansiell ställning
Göteborgs Egnahems Aktiebolags har en god finansiell ställning. Bolagets egna kapital uppgick vid årsskiftet till 183 408 tkr (95 910 tkr) och soliditeten uppgick till 19 procent (8 %).

De räntebärande skulderna uppgick vid årets utgång till 573 333 tkr (922 057 tkr). Bolaget har tillgång till såväl en intern rörelsekredit som en intern lånelimit i Förvaltnings AB Framtidens kontostrukturer inom Göteborgs Stads koncernkonto.

Samtliga lån är upptagna utan säkerhet från moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden.

Bostadsrättsföreningen Övre Lövet i Lövgärdet. Vänner och gemenskap med fin utsikt från balkongen.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetersfaktorer

Finansiering och räntor
All finansiell verksamhet och riskhantering inom bolaget är samordnad och hanteras av moderbolaget Förvaltningsaktiebolaget Framtiden inom ramen för Göteborgs Stads riktlinje för finansverksamheten. Upplåning sker i första hand via stadens internbank efter beslut hos Göteborgs Stad.
Framtidenkoncernens refinansieringsbehov under kommande 12 månader säkerställs av Göteborgs Stad.

En riskfaktor är reglerna för ränteavdragsbegränsning som infördes 2019. Vid stigande räntor kan det innebära, förutom ökade räntekostnader, att fullt skattemässigt avdrag inte erhålls för räntekostnaderna.

Känslighetsanalys
Finansnettots räntekänslighet
Under antaganden om oförändrad lånevolym, oförändrad räntebindningstid samt positionssammansättning avseende ränteexponeringen kommer bolagets finansnetto att påverkas enligt tabellen nedan. Beräkningen är baserad på de räntor som gällde på balansdagen samt utifrån en omedelbar och bestående ränteförändring på en procentenhet på hela avkastningskurvan.

Finansnettots räntekänslighet 2022 – 2024, tkr

Ränteantagande	2021	2022	2023	2024
Räntenivå 2021-12-31	-10 460	-4 598	-4 494	-4 446
Räntenivå +1 procentenhet		-6 146	-6 568	-6 994

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 233 330	472 386	38 238	112 756	452 047
Resultat efter finansiella poster	163 664	-27 355	-30 998	-27 880	47 938
Medelantal anställda	41	35	35	30	20
Fastigheter	43 178	43 652	16 416	18 541	34 448
Balansomslutning	946 612	1 225 265	848 776	445 520	441 265
Antal resultatavräknade bostäder	405	184	18	34	138
Avkastning på eget kap. (%)	90	neg	neg	neg	47
Avkastning på totalt kap. (%)	18	neg	neg	neg	11
Soliditet (%)	19	8	12	28	28
Justerad soliditet (%)	18	13	16	33	33

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Bostadsrättsföreningarna Saffransbyn och Krokus som färdigställdes 2021 är två av sex bostadsprojekt som vi har byggt i Gårdsten under de senaste 15 åren.

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	208	55 733	20 769	95 910
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				20 769	-20 769	0
Utdelning				-42 444		-42 444
Överföring från bundna till fria reserver			-108	108		0
Erhållna aktieägartillskott				111 160		111 160
Årets resultat					18 782	18 782
Belopp vid årets utgång	16 000	3 200	100	145 326	18 782	183 408

Aktiekapitalet består av 160 000 aktier med kvotvärde 100 kronor.
Kapitalöverföringar har skett enligt not 1, Koncernbidrag och aktieägartillskott.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	
Balanserad vinst	145 325 951
Årets vinst	18 781 996
Summa	164 107 947

Disponeras så att:	
till aktieägare utdelas	0
i ny räkning överföres	164 107 947
Summa	164 107 947

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

Finansiella rapporter

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Intäkter för bostadsproduktion	2	1 231 664	471 168
Hyres- & förvaltningsintäkter	3	1 666	1 218
Nettoomsättning	**4**	**1 233 330**	**472 386**
Produktionskostnader	2, 5	-989 755	-441 294
Drifts- & förvaltningskostnader	6, 7	-2 338	-2 077
Kostnad för sålda varor		**-992 093**	**-443 371**
Bruttoresultat		**241 237**	**29 015**
Försäljnings- och administrationskostnader	5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13	-67 166	-56 117
Övriga rörelseintäkter	14	53	7 493
Rörelseresultat		**174 124**	**-19 609**
Resultat från finansiella poster			
Finansnetto	15	-10 460	-7 746
Resultat efter finansiella poster		**163 664**	**-27 355**
Bokslutsdispositioner	16	-140 000	54 000
Resultat före skatt		**23 664**	**26 645**
Skatt på årets resultat	17	-4 882	-5 876
ÅRETS RESULTAT		**18 782**	**20 769**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	18	100	208
		100	**208**
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	19	1 944	2 020
Byggnader och mark	20	41 234	41 632
Inventarier	21	1 368	1 260
		44 546	**44 912**
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran	22	1 121	1 096
Andra långfristiga fordringar	23	0	0
		1 121	**1 096**
Summa anläggningstillgångar		**45 767**	**46 216**
Omsättningstillgångar			
Varulager m m	24		
Färdigställda bostäder		255 531	59 714
Pågående arbeten		622 500	869 842
		878 031	**929 556**
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		197	0
Fordringar hos koncernföretag		14 278	41 136
Övriga fordringar	25	5 149	206 924
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	3 190	1 433
		22 814	**249 493**
Summa omsättningstillgångar		**900 845**	**1 179 049**
SUMMA TILLGÅNGAR		**946 612**	**1 225 265**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital	27, 28		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		16 000	16 000
Reservfond		3 200	3 200
Fond för utvecklingsutgifter		100	208
		19 300	**19 408**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		145 326	55 733
Årets resultat		18 782	20 769
		164 108	**76 502**
Summa eget kapital		**183 408**	**95 910**
Avsättningar	29		
Avsatt för pensioner, PRI		30 379	28 250
Övriga avsättningar		41 445	48 301
Summa avsättningar		**71 824**	**76 551**
Långfristiga skulder	30, 31		
Skulder till koncernföretag		500 000	900 000
Summa långfristiga skulder		**500 000**	**900 000**
Kortfristiga skulder	31		
Leverantörsskulder		55 216	82 660
Skulder till koncernföretag		104 027	24 206
Aktuella skatteskulder		5 311	3 388
Övriga skulder	32	16 943	38 837
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	9 883	3 713
Summa kortfristiga skulder		**191 380**	**152 804**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**946 612**	**1 225 265**

Kassaflödesanalys

TILLGÅNGAR	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		174 124	-19 609
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	34	-1 960	1 003
Erlagd ränta		-10 936	-9 039
Betald skatt		-6 674	253
		154 554	**-27 392**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager och pågående arbete		51 525	-388 199
Förändring av kundfordringar och kortfristiga fordringar		194 455	644
Förändring av avsättning		-1 689	-3 061
Förändring av leverantörsskulder och kortfristiga skulder		-61 074	38 158
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**337 771**	**-379 850**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-603	-1 312
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	11 825
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-63
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	4 360
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-603**	**14 810**
Finansieringsverksamheten			
Förändring av koncernkonto		51 276	357 764
Upptagna lån		100 000	0
Amortering av lån		-500 000	0
Lämnad utdelning		-42 444	-26 724
Erhållna koncernbidrag		54 000	34 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-337 168**	**365 040**
Årets kassaflöde		**0**	**0**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT		**0**	**0**

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.

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.

Hyresintäkter 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 redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen, vilket normalt sker på tillträdesdagen. Resultat från fastighetsförsäljningar redovisas som övriga rörelseintäkter respektive övriga rörelsekostnader.

Immateriella tillgångar

Företaget redovisar internt upparbetade immateriella anläggningstillgångar enligt aktiveringsmodellen. Det innebär att samtliga utgifter som avser framtagandet av en internt upparbetad immateriell anläggningstillgång aktiveras och skrivs av under tillgångens beräknade nyttjandeperiod, under förutsättning 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.

I bolaget klassificeras fastigheter som inte används i bolagets rörelse och som innehas för långsiktig uthyrning, som förvaltningsfastigheter.

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,

Forts. Not 1.

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.

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 överförts 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 och kontorsmaskiner. Dessa är av mindre värde och redovisas därför som operationella leasingavtal.

Operationella leasingavtal redovisas som intäkt respektive kostnad linjärt över leasingperioden.

Varulager

Färdigställda bostäder i byggverksamheten avser färdigställda men ej sålda bostäder.

Pågående arbeten i byggverksamheten, för ej kontraktskrivna bostäder, är värderade till 100 % av direkta tillverkningskostnader med tillägg för viss andel i indirekta kostnader, i enlighet med inkomstskattelagens bestämmelser. Resultatavräkning sker vid slutbesiktning och endast då bostäder sålts till kund.

Bolaget aktiverar interna kostnader relaterade till projekt, vilket innebär att hänsyn tas till de personalkostnader som går att aktivera i projekten.

Bolaget gör individuella värderingar per projekt. Eventuella förluster tas vid det tillfälle de uppstår i respektive projekt.

Forts. Not 1.

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 lagstadgats. 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.

Forts. Not 1.

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.

Enligt företagsledningen är väsentliga bedömningar avseende tillämpade redovisningsprinciper samt källor till osäkerhet i uppskattningar, främst relaterade till den risk bolaget har avseende de cirka 350 bostäder som byggts med enstegstätade putsfasader. Bolaget har gjort avsättning avseende framtida kostnader för putsskador, se vidare not 29.

Not 2.
Intäkter och kostnader för bostadsproduktion

Av årets intäkter för bostadsproduktion om 1 231 664 Tkr (471 168 Tkr) samt kostnader om -989 755 Tkr (-441 294 Tkr) avser 405 (184) resultatavräknade bostäder.

Not 3.
Hyres- och förvaltningsintäkter

	2021	2020
Hyresintäkter		
Bostäder	900	879
Övriga hyresintäkter	47	49
	947	**928**
Förvaltningsintäkter		
Konsultintäkter	368	143
Övriga förvaltningintäkter	351	147
	720	**290**
Summa hyres- och förvaltningsintäkter	**1 666**	**1 218**

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

Samtliga konsultintäkter avser konsulttjänster till systerbolag inom Framtidenkoncernen.

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.

	2021	2020
Andel av totala intäkter		
Bolag inom Framtidenkoncernen	4	1
Göteborgs Stads nämnder och bolag, exkl Framtidenkoncernen	0	0
	4	**1**
Andel av total kostnad i rörelseverksamhet exkl fastighetsskatt, av- och nedskrivningar		
Bolag inom Framtidenkoncernen	2	6
Göteborgs Stads nämnder och bolag, exkl Framtidenkoncernen	3	3
	5	**9**
Andel av intäkter i finansnetto		
Bolag inom Framtidenkoncernen	100	100
	100	**100**
Andel av kostnader i finansnetto		
Bolag inom Framtidenkoncernen	100	100
	100	**100**

Vid köp och försäljning mellan koncernföretag sker det till bokfört värde. Under året har bolaget sålt lägenheter på Ättehögsgatan till systerbolaget Poseidon.

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- & förvaltningskostnader

	2021	2020
Uppvärmning, energi och V/A	225	228
Tomträttsavgäld	141	120
Samfällighetsavgift	238	251
Avskrivningar i förvaltningen	475	483
Övriga driftskostnader	1 260	995
	2 339	**2 077**

Not 7.
Avskrivningar och utrangeringar

	2021	2020
Planenliga avskrivningar och utrangeringar inom administration och försäljning		
Immateriella anläggningstillgångar	108	127
Avskrivning inventarier	382	405
Utrangering inventarier	112	0
	603	**532**
Planenliga avskrivningar i fastighetsförvaltningen		
Byggnader	475	483
Inventarier	0	0
	475	**483**
Summa avskrivningar och utrangeringar	**1 078**	**1 015**

Not 8.
Leasingavtal

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 723 Tkr (612 Tkr).

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

	2021	2020
Inom ett år	525	223
Senare än ett år men inom fem år	3 781	23
Senare än fem år	0	0
	4 306	**246**

Uppgifterna i denna not inkluderar även finansiella leasingavtal, vilka redovisas som operationella. Dessa avtal består av bilar och kontorsmaskiner som normalt leasas 1-4 år.

Not 9.
Arvode till revisorer

	2021	2020
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB		
Revisionsuppdrag	223	130
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	17
Skatterådgivning	0	42
	223	**189**
Lekmannarevisorer		
Lekmannarevision	177	123
	177	**123**

Utöver arvode till valt revisionsbolag har arvode utgått för lekmannarevision inkl sakkunnigt biträde.

Not 10.
Försäljnings- & administrationskostnader

	2021	2020
Försäljnings- & administrationskostnader	66 666	57 610
Aktiverat arbete för egen räkning	-7 924	-9 748
Centrala kostnader	8 424	8 255
	67 166	**56 117**

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

Not 11.
Anställda och personalkostnader

	2021	2020
Medelantalet anställda		
Kvinnor	29	24
Män	12	11
	41	**35**
Löner och andra ersättningar		
Styrelse, verkställande direktör och styrelsesuppleanter	1 357	1 483
Övriga anställda	24 205	19 777
	25 562	**21 260**
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse, verkställande direktör och styrelsesuppleanter	400	352
Pensionskostnader för övriga anställda	4 195	3 580
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	7 928	6 438
	12 523	**10 370**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**38 085**	**31 630**

Forts. Not 11

Inga tantiem eller liknande ersättningar har lämnats.

För ytterligare information om ersättningar till styrelse och VD, se not 13.

	2021	2020
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	29 %	29 %
Andel män i styrelsen	71 %	71 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	75 %	67 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	25 %	33 %

Not 12. Pensioner och uppsägningstider

Pensioner

VD har haft premiebestämd pension på 30% av ordinarie lön. Pensionsförmånerna för ledande befattningshavare motsvarar 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 om 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. ionsförmåner och övriga förmåner utgår som del av den totala ersättningen. Ersättning till verkställande direktören beslutas av moderbolagets verkställande direktör i samråd med Göteborg Stad.

2021	**Grundlön/ styrelsearvode**	**Övriga förmåner**	**Pensions-kostnad**	**Totalt**
Styrelseordförande	114	0	0	114
Övriga styrelseledamöter	87	0	0	87
Styrelsesuppleanter	33	0	0	33
Verkställande direktör	1 123	9	400	1 532
Övriga ledande befattningshavare	4 146	39	722	4 907
	5 503	**48**	**1 122**	**6 673**
2020				
Styrelseordförande	94	0	0	94
Övriga styrelseledamöter	174	0	0	174
Styrelsesuppleanter	41	0	0	41
Verkställande direktör	1 174	0	353	1 526
Övriga ledande befattningshavare	2 929	44	818	3 791
	4 412	**44**	**1 171**	**5 626**

Övriga förmåner avser kost- och reserelaterade förmåner.

Not 14.
Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Realisationsvinster vid fastighetsförsäljningar	0	7 436
Övrigt	53	58
	53	**7 494**

Not 15.
Finansnetto

	2021	2020
Finansiella poster hänförbara till bolagets skulder		
Räntor koncernföretag	-10 456	-9 559
Övriga räntekostnader	-4	-2
	-10 460	**-9 561**
Finansiella poster hänförbara till bolagets finansiella anläggningstillgångar		
Realisationsresultat	0	1 815
	0	**1 815**
Finansnetto	**-10 460**	**-7 746**

Not 16.
Bokslutsdispositioner

	2021	2020
Mottagna koncernbidrag	0	54 000
Lämnade koncernbidrag	-140 000	0
	-140 000	**54 000**

Not 17.
Skatt på årets resultat

	2021	2020
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-4 907	-4 711
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	25	-1 165
Totalt redovisad skatt	**-4 882**	**-5 876**

Temporära skillnader föreligger i det fall tillgångars eller skulders redovisade resepektive skattemässiga värden är olika. Bolagets temporära skillnad har resulterat i en uppskjuten skattefordran avseende tillgångar om 1 121 Tkr (1 096 Tkr).

Avstämning av effektiv skatt		**2021**		**2020**
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt	0	23 664	0	26 645
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-4 875	21,40	-5 702
Ej avdragsgilla kostnader	0	-7	0	-4
Justering avseende skatter föregående år	0	0	0	0
Skattemässigt resultat försäljning fastighet	0	0	0	-170
Skattemässiga avskrivningar fastighet	0	0	0	0
Skatteeffekt av förändrad skattesats	0	0	0	0
Redovisad effektiv skatt	**20,63**	**-4 882**	**22,05**	**-5 876**

Not 18.
Övriga immateriella anläggningstillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	634	634
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**634**	**634**
Ingående avskrivningar	-426	-299
Årets avskrivningar	-108	-127
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-534**	**-426**
Utgående redovisat värde	**100**	**208**

Övriga immateriella anläggningstillgångar avser IT-projekt.

Not 19.
Förvaltningsfastigheter

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 326	7 289
Inköp	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	-3 963
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3 326**	**3 326**
Ingående avskrivningar	-1 306	-2 141
Försäljningar/utrangeringar	0	881
Årets avskrivningar	-76	-46
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 382**	**-1 306**
Utgående redovisat värde	**1 944**	**2 020**
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	1 944	2 020
Verkligt värde	41 200	37 400
Bokfört värde byggnader	1 858	1 934
Bokfört värde mark och markanläggning	86	86
	1 944	**2 020**

Forts. 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

	2021-12-31	**2020-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	46 689	15 888
Inköp	0	0
Omklassificeringar	0	30 801
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**46 689**	**46 689**
Ingående avskrivningar	-5 057	-4 620
Årets avskrivningar	-399	-437
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-5 456**	**-5 057**
Utgående redovisat värde	**41 233**	**41 632**
Bokfört värde byggnader	8 133	8 532
Bokfört värde mark	33 100	33 100
	41 233	**41 632**

Under 2020 har mark om 30 801 Tkr omklassificerats från varulager till byggnader och mark då innehavet anses vara en tillgång av långfristig karaktär.

Not 21.
Inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 951	2 951
Inköp	603	0
Utrangeringar	-112	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3 442**	**2 951**
Ingående avskrivningar	-1 691	-1 286
Årets avskrivningar	-382	-405
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 073**	**-1 691**
Utgående redovisat värde	**1 369**	**1 260**

Not 22.
Uppskjuten skattefordran

Bolagets temporära skillnader har resulterat i uppskjutna skatteskulder/-fordringar enligt nedan:

2021-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Förvaltningsfastigheter	122	0	122
Mark som ingår i posten pågående projekt	999	0	999
	1 121	**0**	**1 121**

2021-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Förvaltningsfastigheter	97	0	97
Mark som ingår i posten pågående projekt	999	0	999
	1 096	**0**	**1 096**

Förändring av uppskjuten skatt	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Förvaltningsfastigheter	97	25	122
Mark som ingår i posten pågående projekt	999	0	999
	1 096	**25**	**1 121**

Not 23.
Andra långfristiga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	2 853
Avgående fordringar	0	-2 853
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**0**
Ingående nedskrivningar	0	-371
Avgående fordringar	0	371
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**0**	**0**
Utgående redovisat värde	**0**	**0**

Not 24.
Pågående arbeten och varulager

Pågående arbeten	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Aktiverade nedlagda utgifter	633 248	1 039 542
Fakturerade delbelopp	-13 520	-176 241
	619 728	**863 301**

Varulager	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Färdigställda bostäder	240 239	66 255
Ägda bostäder	18 064	0
	258 303	**66 255**

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

Not 25.
Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Reversfordran bostadsrätter	800	206 830
Momsfordran	0	0
Övriga poster	4 349	94
	5 149	**206 924**

Not 26.
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda PRI-kostnader	0	273
Förutbetalda abonnemangs- och IT-kostnader	796	398
Förutbetalda resekostnader	83	68
Förutbetalda hyreskostnader	426	0
Övriga förutbetalda kostnader	1 885	694
	3 190	**1 433**

Not 27.
Antal aktier och kvotvärde

Namn	**Antal aktier**	**Kvot värde, kr**
Antal aktier	160 000	100
	160 000	

Not 28.
Disposition av vinst eller förlust

Förslag till vinstdisposition	**2021-12-31**
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	145 326
årets vinst	18 782
	164 108
Disponeras så att i ny räkning överföres	164 108
	164 108

Not 29.
Avsättningar

Pensioner och liknande förpliktelser	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Belopp vid årets ingång	28 250	26 249
Årets avsättningar/nyintjänad pension	1 955	2 001
Under året ianspråktagna belopp/utbetalningar	-988	-905
Ränta	1 038	970
Övrigt	124	-65
	30 379	**28 250**

Forts. Not 29.

Övriga avsättningar (avser garantiåtaganden)	2021-12-31	2020-12-31
Belopp vid årets ingång	48 301	45 940
Årets avsättningar	3 416	5 422
Under året ianspråktagna belopp	-1 689	-3 061
Under året återförda belopp	-8 582	0
	41 446	**48 301**

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 börjar gälla från den 1 januari 2022 och kommer innebära att den totala pensionsskulden kommer att öka.

Övriga avsättningar avser i huvudsak kostnader för bedömda åtaganden för uppförda bostäder. Årets återföring är till största delen hänförlig till omvärdering av kvarstående garantiåtaganden.

Not 30.
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 swapräntan på värderingsdagen med tillägg av en marknadsmässig kreditmarginal. Se även not 32, finansiell riskhantering.

Beviljad kredit på koncernkonto uppgår till 300 000 Tkr (200 000 Tkr).

Skulder till koncernföretag saknar fastställd amorteringsplan.

Not 31.
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. 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 32.
Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Handpenningar från kunder	12 450	12 900
Övriga kortfristiga skulder	8 125	28 410
	20 575	**41 310**

Not 33.
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Sociala avgifter inkl löneskatt	3 297	1 580
Upplupna personal-kostnader	2 851	1 151
Övriga poster	3 734	1 157
	9 882	**3 888**

Not 34.
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2021-12-31	2020-12-31
Avskrivningar	965	1 014
Vinst vid försäljning av anläggningstill-gångar	0	-7 435
Förlust vid utrange-ring av anläggnings-tillgångar	112	0
Ökning/minskning av avsättningar	-3 037	7 424
	-1 960	**1 003**

Not 35.
Eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Ansvarsförbindelse FPG/PRI	608	565
Ansvarsförbindelse Fastigo	691	422
	1 299	**987**

Not 36.
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 37.
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga andra väsentliga händelser har inträffat utöver den ordinarie verksamheten efter räkenskapsårets utgång. De finansiella rapporterna undertecknades den 11 februari 2022 och kommer att framläggas på ordinarie årsstämma den 10 mars 2022

GÖTEBORG 11 FEBRUARI 2022

Joel Wickman
Ordförande

Per Lind
1:e vice ordförande

Helén Ohlsson
2:a vice ordförande

Anna Johansson
Ledamot

Jöran Fagerlund
Ledamot

Holger Eriksson
Ledamot

Jens Lindström
Ledamot

Erik Windt-Wallenberg
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 februari 2022.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Åsa Önfelt
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har lämnats den 11 februari 2022.

Stefan Dahlén
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

Bengt Arne Bivall
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Göteborgs Egnahems Aktiebolag för år 2021. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 11-41 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 Aktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2021 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 för Göteborgs Egnahems Aktiebolag.

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 Aktiebolag 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 1-10 samt 45-47. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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 huruvida 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 för Göteborgs Egnahems Aktiebolag för år 2021 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 Aktiebolag 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. Den 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 ersättningsskyldighet mot bolaget.
- 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 ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 11februari 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Åsa Önfelt

Auktoriserad revisor

.

Granskning av verksamhetsåret 2021

Till årsstämman i Göteborgs Egnahems AB, org.nr 556096-3829
Till Göteborgs kommunfullmäktige för kännedom

Vi, lekmannarevisorer i Göteborgs Egnahems AB, har avslutat granskningen av bolaget avseende verksamhetsåret 2021. Våra iakttagelser och bedömningar samt den rekommendation vi lämnar framgår av granskningsredogörelsen som bifogas.

Vi vill betona vikten av att styrelsen vidtar lämpliga åtgärder med anledning av den rekommendation som lämnas och vi vill därför ha ett yttrande från styrelsen. Av yttrandet ska framgå vilka åtgärder som bolaget har gjort eller planerar att göra med anledning av rekommendationen. Yttrandet ska skickas till stadsrevisionen@stadsrevisionen.goteborg.se senast den 20 juni 2022.

Vårt uttalande till årsstämman lämnas i en granskningsrapport. Granskning-srapporten skickar vi till bolaget efter det att styrelsen har beslutat att fast-ställa årsredovisningen. Uttalandet i granskningsrapporten grundar sig på granskningsredogörelsen.

Göteborg den 11 februari 2022

Bengt Bivall
Lekmannarevisor utsedd av kommunfullmäktige

Stefan Dahlén
Lekmannarevisor utsedd av kommunfullmäktige

Fastighetsförteckning

Fastighet		Adress	Värdeår	Lägenheter antal	Bostäder area	Lokaler area	Total area	Taxerings-värde kkr
Backa 210:3	210:3	Sankt Jörgens väg 2	1992			1 300	1 300	11 852
Summa				–	–	1 300	1 300	11 852
Önnered	60:27	Kupeskärsg 54	1970	1	115		115	3 177
Önnered	61:29	Kupeskärsg 81	1970	1	84		84	2 490
Önnered	61:36	Kupeskärsg 101	1970	1	84		84	2 490
Önnered	62:65	Tanneskärsg 127	1970	1	84		84	2 561
Önnered	62:70	Tanneskärsg 137	1970	1	84		84	2 566
Önnered	62:73	Tanneskärsg 149	1970	1	84		84	2 561
Önnered	62:80	Tanneskärsg 157	1970	1	84		84	2 566
Önnered	63:14	Tanneskärsg 203	1970	1	116		116	3 370
Önnered	63:24	Tanneskärsg 229	1970	1	116		116	3 370
Önnered	63:29	Tanneskärsg 241	1970	1	116		116	3 312
Summa				10	967	–	967	28 463
Total				**10**	**967**	**1 300**	**2 267**	**40 315**

Fastighet		Adress	Värdeår	Lägenheter antal	Bostäder area	Lokaler area	Total area	Taxerings-värde kkr
Amhult	1:7	taxeringsvärde under 1 000 kr						0
Amhult	1:8	taxeringsvärde under 1 000 kr						0
Amhult	3:1							0
Angered	3:16							0
Backa	866:872							0
Backa	212:3							0
Backa	210:4	taxeringsvärde under 1 000 kr						0
Bergsjön	60:1							1 259
Brännö	4:125	småhusenhet med värde < 1000 kronor						
Brännö	4:126	småhusenhet med värde < 1000 kronor						
Kvisljungeby	2:252							840
Kärra	1:168	taxeringsvärde under 1 000 kr						0
Kärra	2:6							666
Skogome	1:42	taxeringsvärde under 1 000 kr						0
Sävenäs	166:1							0
Sävenäs	176:1							0
Älvsborg	755:495							3 084
Älvsborg	755:503							
Älvsborg	755:504							
Summa								**5 849**

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 styrelsen år
Joel Wickman (m)	Ledamot, ordförande	1983	2019
Per Lind (l)	Ledamot, 1:e vice ordf	1949	2015
Helén Ohlsson (mp)	Ledamot 2:e vice ordf	1968	2019
Anna Johansson (s)	Ledamot	1971	2019
Jöran Fagerlund (v)	Ledamot	1972	2019
Holger Eriksson (d)	Ledamot	1954	2019
Jens Lindström (s)	Ledamot	1975	2020
Susanne Grandin Biörnerud (m)	Suppleant	1944	2016
Carl Styvén (s)	Suppleant	1974	2020
Bettan Andersson (v)	Suppleant	1964	2019

Arbetstagarrepresentanter	
Sandra Akhigbemen	Unionen
Helen Bergendahl	Unionen

Företagsledning		Född år	Anställd år
Erik Windt-Wallenberg	Verkställande direktör Tf Marknad- och försäljningschef	1969	2015
Anette Johansson	Tf Chef affärsstöd	1966	2017
Annika Mayer	Kommunikationsansvarig	1962	2017
Marie Streifert	Chef ekonomi och adminstration	1966	2020
Maria Henriksson	Byggchef	1965	2015
Maria Hultgren	HR-ansvarig	1973	2021

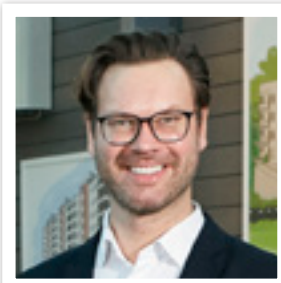
Revisorer		Född år
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, Huvudansvarig – Åsa Önfel		1971t
Stefan Dahlén (sd)	Lekmannarevisor	1967
Bengt Arne Bivall (v)	Lekmannarevisor	1946
Hans-Göran Gustafsson (sd)	Lekmannarevisorssuppleant	1950
Gun Cederborg (v)	Lekmannarevisorssuppleant	1948

Plan för styrelsearbetet

Januari	Beslut: Internkontrollplan, Verksamhetsplan, Samlad riskbild, Arbetsmiljöplan, Sammanträdestider innevarande år, Årshjul styrelsearbete innevarande år.
	Rapport: Verksamhetsuppföljning föregående år(helår), Utvärdering VD & styrelse 2021, GDPR delårsrapport juni-dec 2021.
Februari	Beslut: Årsbokslut, Årsredovisning, Utvärdering av systemet för intern styrning och kontroll.
	Rapport: Prognos 1, Granskningsredogörelser från lekmannarevisorer och PwC, Tid och arbetsplan för budget- och uppföljningsarbetet, Revisionsberättelse från PwC.
Mars	Årsstämma: ärenden enligt bolagsordning.
	Konstituerande möte: Firmateckning/beslut, Arbetstagarrepresentanter/ev. rapport, Styrelsens arbetsordning inkl. attestinstruktion/beslut
Maj	Beslut: Delårsbokslut 0331, Försäkringsprogram
	Rapport: Prognos 2, Säkerhetsrapport, Uppföljning 1 av arbetsmiljöplanen, Verksamhetsuppföljning 1.
	Styrelsens yttrande till Stadsrevisionen.
Juni	Rapport Stadsrevisionen, Stadsrevisionen, Uppföljning 1 internkontrollplan 2022/rapport
Juli	Månadsbokslut 05/31, Estimat 1 2022, Utblick 2023
Augusti	Ev. Extra styrelsemöte
September	Rapport: Verksamhetsuppföljning (tom 0831), Uppföljning 2 av arbetsmiljöplanen.
Oktober	Beslut: Delårsbokslut 0831, Sponsring
	Rapport: Prognos 3, Utkast budget nästkommande år, Utvärdering av styrelse och VD.
December	Beslut: Budget
	Rapport: Uppföljning 2 internkontrollplan 2022, Utkast Verksamhetsplan 2022, Verksamhetsuppföljning 3, Årshjul styrelsearbete nästkommande år, Sammanträdestider nästkommande år

Styrelse, vd och suppleanter

Styrelse och vd

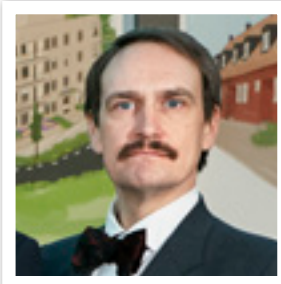


Joel Wickman
Ordförande

Per Lind
Ledamot, 1:e vice ordf

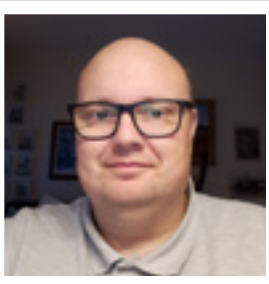
Helén Ohlsson
Ledamot, 2:e vice ordf

Anna Johansson
Ledamot



Jöran Fagerlund
Ledamot

Holger Eriksson
Ledamot



Jens Lindström
Ledamot

Erik Windt-Wallenberg
Verkställande direktör

Suppleanter

Bettan Andersson
Suppleant

Carl Styvén
Suppleant

Susanne Björnerud Grandin
Suppleant

EGNAHEMSBOLAGET

För att hemma är bäst

egnahemsbolaget.se