

2017

GÖTEBORGS
EGNAHEMS AB



EGNAHEMSBOLAGET

HJÄRTAT I GÖTEBORG SEDAN 1933

ÅRSREDOVISNING 2017

Göteborgs Egnahems AB





**VI BYGGER ÖVERALLT
MEN BARA I GÖTEBORG**



INNEHÅLL

DETTA ÄR EGNAHEMSBOLAGET

Välkommen till Egnahemsbolaget	4
Nyckeltal 2017	4
VD har ordet	5
Affärsidé, mål och strategier	6
Kommunikationsstrategi	8
Våra värdeord	9
Organisation	10
Projekt, marknad och kundresan	11
Exempel på kommande projekt	14
Inköp och upphandling	15
Förvaltningsverksamheten	16
Miljö och kvalitet	17
Medarbetare och statistik 2017	18

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Viktiga händelser 2017	20
Risk- och känslighetsanalys	21

Utsikter för 2018	22
Omvärldsanalys	23
Förslag till vinstdisposition	24
Femårsöversikt	25
Definitioner	26

FINANSIELLA RAPPORTER

Resultaträkning	27
Balansräkning	29
Förändringar i eget kapital	31
Kassaflödesanalys	33
Noter	34

ÖVRIGT

Revisionsberättelse	45
Granskningsrapport	47
Fastighetsförteckning	48
Styrelse, revisorer och ledning	49

VÄLKOMMEN TILL EGNAHEMSBOLAGET

Sedan 1933 har Egnahemsbolaget arbetat för att förverkliga drömmen om ett eget hus eller bostadsrätt för fler göteborgare. Vi deltar aktivt i samhälls- och stadsutvecklingen i Göteborg genom att fokusera på områden som har mest hyresrätter.

Vårt hjärta finns i Göteborg och vi känner ett särskilt ansvar för var och vad vi bygger – och för vem. Därför erbjuder vi hållbara, prisvärda och trivsamma bostäder runt om i hela Göteborg, med fokus på de områden där det finns mest hyresrätter. På så sätt ger vi göteborgarna möjlighet att äga sitt boende i den stadsdel de trivs bäst. Samtidigt bygger vi ett hållbart Göteborgssamhälle.

Just nu förverkligar vi bostadsdrömmar i bland annat Övre Lövgärdet, Gamlestaden, Sisjön, Bergsjön, Länsmansgården och Hisings Backa.

Vi kan vårt Göteborg och finns nära kunderna när de gör en av livets största affärer. Kunderna köper sin bostad direkt av oss med en personlig kontakt som hjälper dem hela vägen till sitt nya hem.

Vårt kontor ligger i Hisings Backa och vi har 30 anställda. Vi är en del av Framtidenkoncernen som är Sveriges största bostadskoncern, och en del av Göteborgs Stad.

NYCKELTAL 2017

4 (166)

nya bostäder byggstartades.

1 (3)

områden säljstartades.

Antalet färdigställda (slutbesiktigade) bostäder uppgick till

17 (48)

äganderätter och

121 (120)

bostadsrätter.

Resultat efter skatt uppgick till

9 293 kkr (-168 kkr)

Soliditeten uppgick till

27,5 % (18,9 %)

Nöjd kund index, NKI, uppgick till

63 (68)

VD HAR ORDET

Den 27:e oktober i år godkändes investeringen för vårt nya projekt på Mercuriusgatan i Bergsjön. Det kändes extra speciellt för mig då jag bodde just på Mercuriusgatan delar av min uppväxt.

Jag hoppas att dessa cirka sextio bostadsrätter som vi kommer att uppföra där kommer vara en del i att skapa ett mer blandat boende i området. Jag tänker ibland tillbaka på vad jag själv upplevde då, och vad som saknades. Jag tror inte det skiljer sig så mycket mellan hur det var då mot hur det är nu. På den tiden såg man inte så många vuxna ute i området, och jag tror att det är på samma sätt idag. Så förutom att vi bygger hållbara, prisvärda och trivsamma bostäder på Mercuriusgatan måste vi bidra med mer än så.

Min övertygelse är att om vi ska bidra till att skapa utveckling och förändring på riktigt så måste vi jobba tillsammans. Samverka med stadsdelen, föreningar, våra systrar i förvaltningen och inte minst de boende i närområdet. Det är enda sättet att skapa en levande boendemiljö med engagerade boende, föreningsliv och kommersiella aktörer. Det görs mycket idag, men det behövs mer.

Vi vill helt enkelt få fler att hjälpas åt att skapa ett blandat boende och en trygg och levande miljö runt våra hus och områden.

VI HAR ETT VIKTIGT UPPDRAG

Vårt uppdrag har aldrig känts mer aktuellt och nödvändigt än just nu. Att vara en motor i utvecklingen av områden som domineras av hyresrätter är en stor del av vårt uppdrag från våra ägare.

För att klara detta så krävs det att vi arbetar och utvecklar flera delar av vår verksamhet. När det gäller det tekniska så är det viktigt att vi följer utvecklingen för att hitta mer tids- och kostnadseffektiva lösningar. Vi har varit först ut i koncernen med att påbörja ett projekt med SABO:s så kallade kombohus, och det ger 66 lägenheter i Övre Lövgärdet.

Vi har fortsatt med att finna andra lösningar och samarbetspartners i kommande projekt.

FOKUS PÅ DIALOG

Vi har anpassat vår organisation för att vara bättre rustade att möta våra kunder och närboende. Det är viktigt för oss att ha en dialog kring vad blivande kunder och kringboende önskar och vad vi planerar. Vi kan inte tillgodose alla önskningar, men vi ska lyssna och

folk ska känna sig hörda. Det handlar helt enkelt om respekt. Vi ska vara så informativa som möjligt, för vår målsättning är att undvika överklaganden i kommande projekt som beror på bristande information.

Under året har vi genomfört en förstärkning av organisationen inom utvecklings- och kundsidan som jag hoppas ska stärka vår position på marknaden och i vårt möte med kunder och närboende.

Vi har under året levererat ytterligare 138 bostäder i olika områden samt påbörjat flera andra projekt.

EN OROLIG MARKNAD

Ingen har kunnat undgå den diskussion som pågår gällande osäkerheten på bostadsmarknaden. Vi har en orolig marknad med ett fortsatt osäkert läge. Efter en kraftig prisuppgång på marknaden ser vi en utplaning i prisläget, till och med en viss nedgång.

Det finns all anledning att vara uppmärksam på omvärlden, men vi ska också komma ihåg att det finns starka faktorer som talar för en stabil utveckling under kommande år. Den ökade inflyttningen till städerna, det fortsatt låga ränteläget samt att Göteborg står sig starkt både när det gäller arbetsmarknad, attraktivitet och tillväxt.

Jag vill också påminna om att vi är en långsiktig aktör i Göteborgs stadsutveckling. Vi ser bortom konjunkturcykler och strävar mot att göra Göteborg lite bättre genom att bygga hållbara, prisvärda och trivsamma bostäder med bostadsrätt och äganderätt. Det har vi gjort i snart 85 år och vi siktar på 85 år till.



Mikael Dolietis
VD Göteborgs Egnahems AB

AFFÄRSIDÉ, MÅL OCH STRATEGIER

Egnahemsbolaget ingår i Framtidenkoncernen, som är Sveriges största bostadskoncern. Koncernen har som mål att årligen färdigställa 1 400 bostäder samt bygga blandade boendeformer och för att nå dessa mål är Egnahemsbolaget en viktig aktör. I Göteborgs utvecklingsområden dominerar hyresrätten. Här har Egnahemsbolaget ett extra viktigt uppdrag att tillföra bostadsrätter och småhus, då vi vet att blandade upplåtelseformer är en viktig pusselbit för att stärka dessa områden.

VÅR AFFÄRSIDÉ OCH UPPDRAG

Egnahemsbolaget ska erbjuda göteborgarna hållbara, prisvärda och trivsamma bostäder med bostadsrätt och äganderätt. Vi ska vara delaktiga i stadsutvecklingen genom att bygga i alla delar av Göteborg, men med ett tydligt fokus på utvecklingsområden som domineras av hyresrätter. Vi ska skapa hållbara boendemiljöer som tar ansvar för kommande generationer.

VERKSAMHETSMÅL OCH MÄTETAL

- Bolaget ska under femårsperioden 2013–2017 nå en genomsnittlig avkastning på eget kapital på 5 procent (efter skatt).
- Egnahemsbolaget ska färdigställa 150 bostäder per år och nå 250 bostäder per år från och med 2019.
- Egnahemsbolaget ska vara en aktiv del av stadsutvecklingen i alla delar av Göteborg och vi tar ett särskilt ansvar för områden med ensidig upplåtelseform.
- Vi ska ha ett Nöjd kund index (NKI) på mer än 73 och Nöjd Medarbetare Index (NMI) på mer än 70.

FOKUSOMRÅDEN OCH STRATEGIER

Våra strategier utgår från de fokusområden vi har identifierat för vår verksamhet. Här beskriver vi dessa och strategierna för att nå målen.

Nyproduktion

Egnahemsbolaget har en femårig,

rullande projektportfölj innehållande ca 2 500 bostäder. Tilldelning av projekt sker via koncernen. I den processen är ledningen på Egnahemsbolaget en aktiv part. För att nå det långsiktiga målet på 250 inflyttningsklara bostäder per år behövs det ca 500–600 bostäder i produktion per år. Med aktiva projekt avses projekt där detaljplan är påbörjad fram till pågående produktion. Bedömningen är att det krävs en årlig volym på ca 2 500 bostäder i aktiva projekt.

Av denna produktion ska minst 75 procent, sett över tid, vara i socialt utsatta områden då vi vet att blandade upplåtelseformer är en viktig faktor för att stärka dessa områden. Det bidrar till engagemang, stabilitet och delaktighet, och därmed på sikt också ökad trygghet. Det leder också till att höja värdet på kringliggande hyresfastigheter.

Vi är aktiva i koncernens arbete med marktilldelning och markanvisning avseende kommunens mark, samt att vi har ett nära samarbete med våra koncernsysstrar i avsikt att förtäta och utveckla områden på koncernens mark.

Vi prioriterar arbetet med att effektivisera projektprocessen för att få ett mer enhetligt och tydligt arbetssätt.

Marknad och omvärld

För att skapa ett engagemang hos bolagets potentiella kunder fokuserar vi på det inledande arbetet med att identifiera vilka målgrupper

som är aktuella samt vad behoven och önskemålen hos dessa målgrupper är. Det gör vi genom dialogarbete, enkäter, samarbete med systerbolag och övriga samhällsaktörer i området.

Vi genomför kontinuerliga omvärldsanalyser för att hålla uppsikt över förändringar som kan påverka vår marknad, bland annat näringskonjunktur och finanspolitik.

Medarbetare och HR

I en hårdnande konkurrens är det också av vikt att vi uppfattas som en attraktiv arbetsgivare. Engagemang, delaktighet, ansvarstagande och tydlighet är avgörande faktorer för en bra arbetsmiljö. Vi ska ha ett tillåtande arbetsklimat med en tydlig och transparent inriktning. Vi arbetar aktivt med hälsofrämjande åtgärder på bolaget, både fysiskt och psykiskt.

Utvecklingen inom branschen går allt snabbare och det är viktigt att vi som bolag ligger i framkant kunskapsmässigt. Vi ska se till att upprätthålla en bred kunskapsnivå hos medarbetarna inom respektive område.

Ett tydligt och närvarande ledarskap är av yttersta vikt för att skapa ett bra arbetsklimat och en god arbetsmiljö. Denna fråga är prioriterad.

Kunder och försäljning

Vi är till för göteborgarna, det är de som köper våra bostäder. Nöjda kunder är kunder som upplever att de har blivit professionellt bemötta



Foto: Emma-Klara Sandberg

med omtänksamhet och ett uppriktigt intresse för sina behov. Vi ska vara ett bolag som håller vad vi lovar och är tydliga i kommunikationen med kunden under hela projektprocessen. Här har det svajat en del senaste åren, mycket på grund av stor personalomsättning. I år har vi tagit tag i arbetet med att höja vårt NKI (Nöjd Kund Index) vilket vi förväntar oss syns i resultaten framöver.

Ett annat fokusområde är att kundanpassa analys- och säljprocessen för att fungera i våra utvecklingsområden. Det handlar om tillgänglighet, tonalitet i språk och material samt ren produktanpassning.

För att lyckas höja vårt NKI och kundanpassa vårt material och våra produkter krävs ett mer standardiserat och bättre synkroniserat samarbete mellan avdelningarna. Detta kommer att vara vårt fokus under 2018.

Hållbarhet och miljö

Vi arbetar med långsiktigt hållbara och innovativa lösningar och arbets sätt i verksamheten. Vi söker samarbete med bland annat Göteborg Energi och Parkeringsbolaget i frågor rörande förnyelsebar energi, solcellslösningar, förberedelse för laddstolpar och parkeringslösningar. Syftet är att påverka våra kunder och målgrupper till att efterfråga alternativa lösningar på bland annat el- och energiförsörjning. Vi genomlyser projekten ur ett långsiktigt, hållbart perspektiv.

Egnahemsbolaget är en viktig aktör i samhälls- och områdesutvecklingen i utsatta områden i Göteborg. Forskning visar att blanda upplåtelseformer leder till en social stabilitet med ett större engagemang, delaktighet, ansvarstagande från de boende. För att nå framgång i detta arbete räcker det inte med enbart Egnahemsbolagets insats, utan det krävs ett samar-

bete med flera aktörer i stadsdelen och området. Vi ska söka sådant samarbete med det lokala civilsamhället.

Ekonomi

Målet om att under femårsperioden 2013–2017 nå en genomsnittlig avkastning på eget kapital på 5 procent uppnås. Under året har fokus vänts mot kommande femårsperiod där samma finansiella mål kvarstår. Så som projektportföljen för den perioden ser ut idag så innehåller den såväl plus- som ett antal minusprojekt. Totalt sett ser dock bolaget i dagsläget inga hinder för att nå det ekonomiska målet, samtidigt som vi kommer att kunna leverera ett stort antal bostäder i våra utvecklingsområden.

KOMMUNIKATIONSSTRATEGI

Göteborgs Stads kommunikationsstrategi ligger till grund för våra budskap i vår egen kommunikationsstrategi. Budskapen illustreras i blomman nedan. Grundprincipen är att vi kommunicerar i de kanaler där målgruppen för budskapet finns och egnahemsbolaget.se är själva navet. Marknadsföringen sker kontinuerligt under hela året. Vi kommunicerar i både köpta och egna kanaler, såväl tryckta som digitala, samt i personliga möten.





Foto: Emma-Klara Sandberg

VÅRA VÄRDEORD

Alla medarbetare har gemensamt tagit fram värdeord och nyckelbeteenden som vi, dagligen, strävar efter att leva upp till.

HELHETSSYN

- Ett dagligt "mindset" är att se till bolagets bästa
- Medverka till att alla avdelningar lyckas med sina uppgifter

KUNDFOKUS

- Att dagligen förstå att alla våra avdelningar har olika typer av kunder, externa och interna.
- Att bemöta kunder på samma sätt som man själv vill bli bemött

RESPEKT

- Visa respekt för varandras roller, var hjälpsam. Vi ska försöka lyfta varandra.
- Acceptera att vi alla har olika personligheter

ÖDMJUKHET

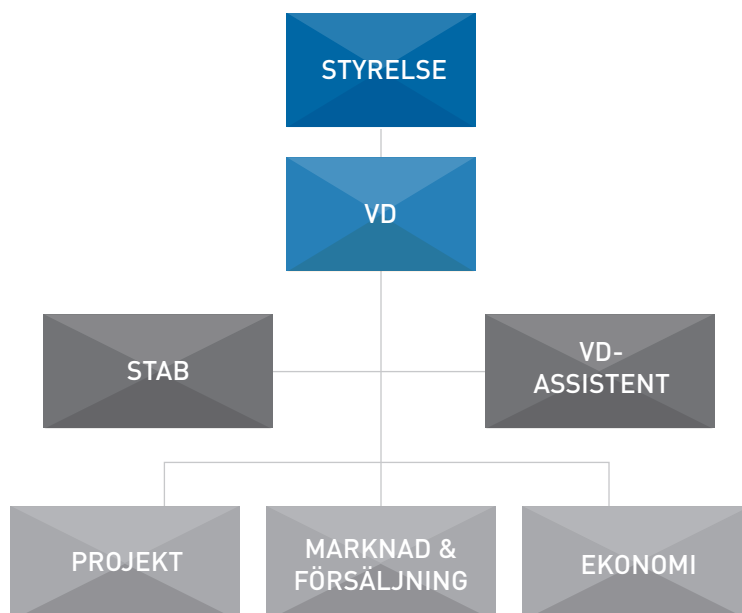
- Lyssna och visa intresse för varandra
- Vara lyhörd och visa respekt för varandras åsikter
- Ha självdistans

VÅGA TÄNKA NYTT

- Vi ska inte göra som vi alltid gjort
- Våga pröva nya idéer

ORGANISATION

Egnahemsbolaget är en renodlad tjänstemannaorganisation med korta beslutsvägar och närhet till kunder och uppdragsgivare. Under 2017 har vi anpassat organisationen för att bättre passa våra och marknadens behov.



KUNDFOKUS

Antal anställda i slutet av året uppgår till 30.

I projektavdelningens vardagliga arbete ingår att driva på och främja ett kostnadseffektivt och hållbart byggande, samt att agera utifrån ny kunskap och forskning. Att vara delaktig i utformandet av detaljplaner samt att utveckla och arbeta med program och projektering är också en stor del av vardagsarbetet.

Marknad- och försäljningsavdelningen består av marknad, försäljning och inredning. Avdelningen ansvarar för försäljning av nyproducerade småhus och bostadsrätter och har kontakt med kunderna genom hela processen, från intresseanmälan till inflyttning.

Ett gemensamt fokus för Projekt och Marknad och försäljning blir att

utveckla, bygga och sälja bostäder till rätt kostnad, kvalitet och målgrupp, i områden som domineras av hyresrätter.

I stabsfunktionen inryms bolagets kund- och teknikprocesser, tidiga skeden samt inköp och upphandling. Här hanteras bland annat frågor som rör tidiga skeden, utveckling av olika processer och IT.

Ekonomifunktionerna har lagts i en egen avdelning för att få en effektivare styrning av dessa processer.

ORGANISATION

Bolagets organisation är utformad för att koncentrera verksamheten på våra kärnprocesser.

Utöver organisationsplanen leds och utvecklas alla projekt av en projektgrupp. Den består av medarbetare från samtliga funktioner.

Projektgruppen rapporterar till en styrgrupp som består av ledningsgruppen. Denna styrmodell effektiviserar och förenklar styr- och beslutsprocessen i projekten.

BYGGA HEM

Det tidigare dotterbolaget Bygga hem har under året sålts till koncernbolaget Framtiden. Egnahemsbolaget svarar fortsatt för den förvaltning som krävs.

PROJEKT, MARKNAD OCH KUNDRESAN

Sedan 1933 har Egnahemsbolaget bidragit till utvecklingen i Göteborg genom att erbjuda bostäder som upplåts med bostadsrätt eller äganderätt. Genom åren har vi byggt i alla delar av Göteborg och varit drivande av stadsutvecklingen i bostadssegregerade områden, ett uppdrag vi med stolthet fortsätter med. Egnahemsbolaget levererade 138 bostäder under 2017 och har cirka 38 bostäder i produktion.

ORGANISATION

Under året har en ny organisationsmodell introducerats för att fortsätta fokusera på effektiva projektgrupper, enhetliga arbetsprocesser och utvecklingsarbete för kundanpassade och kostnadseffektiva bostäder – och en bättre köpupplevelse för kunden.

NYPRODUKTION OCH KVALITET

Under 2017 färdigställde Egnahemsbolaget 138 bostäder. Målsättningen är att leverera felfria bostäder på avtalad tid och att infria kundens förväntningar på bostaden. Ett kvalitetsmål är noll kvarstående besiktninganmärkningar vid inflyttning.

KUNDRESAN

Vårt mål är att skapa en bra kundupplevelse och därför utvecklar vi kontinuerligt kontakten med intressenter och kunder. Redan i tidigt skede håller vi dialogmöten på plats, för att informera om de planer som finns men också för att inhämta synpunkter på vad man i närområdet saknar och vill utveckla.

Fram till säljstart kommunicerar vi också med intressenterna via nyhetsbrev. Vi finns även tillgängliga på vår hemsida och på sociala medier.

När det är dags för säljstart bjuds intressenterna in till olika event där vi informerar om projektet och hur det går till att köpa och finansiera sitt bostadsköp. För våra kunder är det ofta första gången man köper en bostad så det ställer extra krav på oss att informera om vad en bostadsrätt är, kraven för lånelöfte, hur avtalsskrivningen går till och så vidare.

Under produktion bjuds kunderna in till olika kundevent som till exempel första spadtaget, stomvisning, tjuvkik och flyttfaxmöte. Därefter är det dags för besiktning och inflyttning, två tillfällen som avrundar köperesan, innan den viktiga tiden för eftermarknad tar vid.

Under 2017 har vi beslutat att införa ett digitalt verktyg för tillvalsprocessen. Det gör vi för att göra kundresan mer tillgänglig för fler och för att mini-

mera risken för fel och missförstånd som kan uppstå i valprocessen. Vi ser till att man kan göra sina tillval när och var man vill. Har man svårt med svenskan kan man i lugn och ro ta del av den skriftliga och bildmässiga information som finns, samt kontakta oss för hjälp.

KUNDNÖJDHET

Egnahemsbolaget genomför sedan 2015 en kundundersökning två månader efter inflyttning. Vi jämförs med de aktörer på marknaden som levererar liknande produkter. I mätningarna ges även möjlighet för kunden att ge kommentarer. Dessa är av stort värde i bolagets strategiska utvecklingsarbete. Hittills har bolaget inte arbetat metodiskt med dessa resultat. Under hösten 2017 har planering inletts för att inkorporera NKI-arbetet i projektorganisationen. Detta arbete tar fart och verkställs under 2018.



Foto: Linn Carlson

PROJEKT UNDER BYGGNATION 2017

PROJEKT	OMRÅDE	BYGGSTART	BOSTÄDER	STATUS
Torpagatan	Björkekärr	2015	Sex kedjehus och tio radhus i en långa. Äganderätt.	Kedjehusen färdigställdes 2017 (radhusen färdigställdes 2016).
Brf Kyrktornet	Kyrkbytorget	2015	56 lägenheter i två punkthus och ett lamellhus. Bostadsrätt.	Färdigställdes 2017.
Källehöjden	Hisings Backa	2014–2016	Elva friliggande hus (etapp 5 av 5, totalt 75 hus). Äganderätt.	Sista etappen (etapp 5) färdigställdes 2017.
Brf Prästgården	Olofstorp	2016	Sex parhus och 20 lägenheter i fem 4-bohus. Bostadsrätt.	Färdigställdes 2017.
Brf Herrgårdsvägen	Hovås	2016	Nio radhus och 22 lägenheter i ett lamellhus och ett 4-bohus. Bostadsrätt.	Färdigställdes 2017.
Brf Lansen	Torslanda	2016	Åtta lägenheter i två 4-bohus. Bostadsrätt.	Färdigställdes 2017.
Brf Kryddhyllan	Gårdsten	2016	34 radhus i fem längor. Bostadsrätt.	Pågår. Inflyttning 2018.
Brf Prästvillan	Olofstorp	2017	Fyra lägenheter i en villa (ombyggnation av bef. Prästgård). Bostadsrätt.	Pågår. Inflyttning 2018.

PROJEKT UNDER PROJEKTERING 2017 (LAGA KRAFT)

PROJEKT	OMRÅDE	BYGGSTART	BOSTÄDER	STATUS
Brf Kulan	Gamlestaden	2018	137 lägenheter i två lamellhus. Bostadsrätt.	Inflyttning från 2020.
Sisjödalen	Askim, Sisjön	2018	32 radhus i tre längor. Äganderätt.	Inflyttning från 2019/2020.
Brf Sisjöhöjd	Askim, Sisjön	2018	34 lägenheter i två lamellhus. Bostadsrätt.	Inflyttning från 2019/2020.
Brf Övre Lövet	Övre Lövgärdet	2018	66 lägenheter i tre punkthus. Bostadsrätt.	Inflyttning från 2019.
Selma stad	Hisings Backa	2019–2020	Ca 100 lägenheter i ett punkthus och två lamellhus. Bostadsrätt.	Inflyttning från 2021.
Ättehösgatan	Björkekärr	2018/2019	Ca 100 lägenheter. Bostadsrätt.	Inflyttning från 2021.
Litteraturgatan	Hisings Backa	2019	Ca 200 lägenheter. Bostadsrätt.	Inflyttning från 2021.
Merkuriusgatan (BoStad2021)	Bergsjön	2018	Ca 50 lägenheter. Bostadsrätt.	Inflyttning från 2019/2020.
Norra Fjädermolnsgatan (BoStad2021)	Länsmansgården	2019	Ca 120 lägenheter. Bostadsrätt.	Inflyttning från 2020.

PROJEKT I PLAN- OCH PROGRAMÄRENDEN 2017

PROJEKT	OMRÅDE	BOSTÄDER	STATUS
Fjällbo Park	Utby	Ca 60 lägenheter i punkthus. Bostadsrätt.	Detaljplan antagen 2017.
Skra Bro	Björlanda	Ca 175 lägenheter. Bostadsrätt.	Detaljplan – granskning.
Saffransgatan (BoStad2021)	Gårdsten	Ca 70 lägenheter och radhus. Bostadsrätt (ev äganderätt på radhusen).	Detaljplan antagen 2017.
Smörslottsgatan / Robertshöjdsgatan (BoStad2021)	Björkekärr	Ca 60 lägenheter. Bostadsrätt.	Detaljplan – granskning.
Gunnilse centrum	Gunnilse	Ca 150 lägenheter och radhus. Bostadsrätt (ev äganderätt på radhusen).	Detaljplan – granskning.
Frihamnen	Hisingen	Ca 200 lägenheter. Bostadsrätt.	Pågående detaljplan.
Gamlestadstorg etapp 2	Gamlestaden	Ca 35 lägenheter. Bostadsrätt.	Pågående detaljplan.

INFLYTTNINGAR 2017



HISINGS BACKA

KÄLLEHÖJDEN, etapp 5 av 5
Elva friliggande hus med äganderätt. Inflyttning februari–april.



BJÖRKEKÄRR

TORPAGATAN
Sex kedjehus och tio radhus med äganderätt. Inflyttning februari i kedjehusen (inflyttning 2016 i radhusen).



KYRKBYTORGET

BRF KYRKTORNET
56 bostadsrättslägenheter. Inflyttning maj.



HOVÅS

BRF HERRGÅRDSVÄGEN
Nio radhus med bostadsrätt och 22 bostadsrättslägenheter. Inflyttning maj.



OLOFSTORP

BRF PRÄSTGÅRDEN
Sex parhus med bostadsrätt och 20 bostadsrättslägenheter. Inflyttning juni–augusti.



TORSLANDA, ANDALEN

BRF LANSEN
Åtta bostadsrättslägenheter. Inflyttning oktober.

SÄLJSTARTER 2017



GÅRDSTEN

BRF KRYDDHYLLAN
34 radhus med bostadsrätt. Säljstart mars.

EXEMPEL PÅ KOMMANDE PROJEKT

GAMLESTADEN, BRF KULAN

Brf Kulan består av 137 bostadsrättslägenheter i kvarteret Makrillen längs med Artillerigatan. Lägenheterna är i storlekarna 1–4 rum och kök och fördelade på tre flerbostadshus. De flesta lägenheter kommer att ha balkong, och alla kommer att ha tillgång till en härligt lummig innergård med plats för umgänge. Säljstart planeras under hösten 2018 och inflyttning från 2020/2021.

Kvarteret Makrillen har blandade upplåtelseformer, både bostad- och hyresrätter med gemensam gård. Hyresrätterna kommer att förvaltas av Poseidon.



UTBY, FJÄLLBO PARK

Mellan Fjällbo och Utby ligger natursköna Fjällbo Park. Området har en blandad bebyggelse av villor, radhus och flerbostadshus. Här ska vi bygga ca 60 bostadsrätter i olika storlekar. Servicen i form av skolor, förskolor och kollektivtrafik är väl utbyggd och alldeles intill finns ett populärt friluftsområde, känt för sina grottor och klättringsleder. Planerad säljstart 2019.

BERGSJÖN, MERKURIUSGATAN

Med naturen alldeles runt husknuten och på behagligt promenadavstånd till Bergsjöns nya kulturhus kommer ett nytt bostadsområde att växa fram. Det nya bostäderna vid Mercuriusgatan kommer att bestå av både bostads- och hyresrätter. Totalt kommer det att byggas cirka 400 nya bostäder i området.

Här kommer vi att bygga cirka 60 bostadsrättslägenheter. Lägenheterna som är i storlekarna 2–4 rum och kök är fördelade på ett flerbostadshus och på några mindre flerbostadshus. Husens arkitektur och storlek tillför en modern och trevlig känsla i ett befintligt kvarter. Planerad säljstart 2018/2019 och inflyttning 2019/2020.



OLOFSTORP, BRF PRÄSTVILLAN

Mitt i hjärtat i natursköna Olofstorp ligger Prästvillan från 1867, som nu förvandlas till fyra bostadsrättslägenheter på 2–4 rum och kök. Varje lägenhet är unik med en inredning som är inspirerad från sekelskiftet. Vi har ett särskilt socialt ansvarstagande. I arbetet med Prästvillan har det inneburit att Mohammad som är nyanländ från Syrien kan göra sin praktik på bygget. Fler ungdomar som ser en framtid inom byggbranschen kommer att få chansen under våren.



Prästvillan i sitt grundutförande

INKÖP OCH UPPHANDLING

Framtidenkoncernen är med sin position som Sveriges största bostadskoncern en stor beställare inom fastighetsbranschen i regionen och vägledande inom samhällsutveckling. Egnahemsbolagets unika affärsidé i koncernen bidrar till en blandportfölj för att möta den blandstad som är planerad inom de närmaste åren. Genom att vi ingår i Framtiden så kan vi samarbeta kring upphandling och inköp för att bygga så kostnadseffektivt som möjligt.

Utmaningarna är samtidigt många. Byggmaterials-kostnader har ökat med 20 procent och byggprisindex har ökat med 12 procent under de senaste åren som en följd av den heta marknaden. Det är en fortsatt hård konkurrens om leverantörer vilket för med sig att vi ofta får färre anbud än önskvärt.

Vi arbetar strategiskt och långsiktigt för att skapa och driva en strategisk portfölj som möter stadens behov av hållbar stadsutveckling. Fokus ligger på att utveckla marknaden och branschen för att säkerställa leverans, kvalitet och innovation samt säkerställa att bolagets mål, visioner och strategier omsätts på marknaden genom våra leverantörer.

ENTREPRENADFORMER

Vi fortsätter att arbeta med både delad entreprenad mellan mark och bygg samt totalentreprenad.

Vi ska arbeta mer med partnering som vi gör nu med Brf Kulan i Gamlestaden, se nedan.

UTVECKLAT ARBETSSÄTT FÖR ANBUD

För att lära känna och förstå entreprenörerna har vi under året inlett ett arbete med att bjuda in entreprenörer och andra intresserade till möten och samtal. Under hösten hade vi ett mycket uppskattat event som resulterat i ett antal möten kring kommande projekt. Detta arbetssätt kommer vi fortsätta utveckla under 2018.

SOCIAL HÄNSYN

Vi fortsätter att ställa krav på social hänsyn i samtliga upphandlingar och i vissa projekt i utökad form, där målet är att skapa sysselsättning för Göteborgare som står långt från arbetsmarknaden.

GAMLESTADEN, BRF KULAN

Detta bostadsprojekt genomförs i samarbete med vårt nybildade konsortium med Framtiden Byggutveckling och Poseidon. Vi har tillsammans upphandlat arkitekt och entreprenör i ett partnerskap. Partnerskapet innebär att projekteringen utvecklas och drivs av alla parter med ett öppet förhållningssätt.



FÖRVALTNINGSVERKSAMHETEN

Egnahemsbolaget äger och förvaltar bostäder och den egna kontorslokalen i S:t Jörgens Park. I verksamheten ingår också systerbolaget Bygga Hems fastigheter för bostadskonsumenter med särskilda behov.

FÖRVALTADE BOSTÄDER

Egnahemsbolaget äger och förvaltar totalt 23 (25) bostäder i Västra Eriksberg, Tynnered och Bergsjön. Samtliga bostäder upplåts med hyresrätt och var uthyrda under 2017. De förvaltade bostäderna hade vid årsskiftet en sammanlagd yta av totalt 2 481 kvm (2 773). Under året såldes två av våra radhus i Västra Eriksberg.

KOMMERSELL LOKAL

Den kommersiella lokalen utgörs av Egnahemsbolagets egen kontorsfastighet i S:t Jörgens Park. Byggnaden på 1 300 kvm rymmer 35 kontorsplatser med tillhörande konferensutrymmen.

FASTIGHETERNAS VÄRDE

Vid varje årsskifte och per den sista juni internvärderas koncernens fastighetsbestånd och varje fastighet åsätts ett marknadsvärde.

Värdena beräknas antingen genom en intern värderingsmodell eller genom ortsprismetoden vilka ska spegla ett sannolikt pris vid en försäljning på den öppna marknaden. Bolagets fastigheter marknadsvärderas vid utgången av 2017 till cirka 83 mkr (91). Detta värde överstiger summan av det bokförda värdet på bolagets fastigheter med 51 mkr (42). Marknadsvärdet på förvaltningsfastigheter uppgick till 71 mkr (79). Marknadsvärdet på byggnader och mark motsvarar 12 mkr (11).

FÖRVALTNING

Under 2017 har renovering av fasad, staket och förråd utförts på våra fastigheter i Tynnered. I vår kontorsfastighet har vi sett över vårt glastak i ljusgården 2017.

UTSIKTER FÖR 2018

Vi har för avsikt att avyttra våra radhus i Tynnered och våra kedjehus i

Bergsjön under nästa år. Vi kommer även att sälja ett av våra radhus på västra Eriksberg under 2018.

BYGGA HEM

Det tidigare dotterbolaget Bygga Hem såldes i mars 2017 till koncernmoderbolaget Framtiden. Egnahemsbolaget sköter fortsatt förvaltningen på konsultbasis i Bygga Hem. Bolaget skall tillgodose behovet av bostäder för bostadskonsumenter med särskilda behov. Fastigheterna förvaltas av Bygga Hem och blockuthyrs till Social resursförvaltning.



MILJÖ OCH KVALITET

Egnahemsbolaget arbetar sedan länge med att bygga långsiktigt hållbara och energieffektiva bostäder. Bolaget arbetar systematiskt och utifrån en helhetssyn för att uppnå en balans mellan miljö, människa, produktion och färdig bostad.

MÅL OCH STRATEGIER

Egnahemsbolaget följer Göteborgs kommunfullmäktiges prioriterade mål samt Framtidenkoncernens inriktningar där miljöpåverkan är ett av åtta identifierade resultatområden.

Det övergripande målet är att bygga långsiktigt hållbara bostäder och boendemiljöer som tar ansvar för kommande generationer. Det innebär att bolaget ska:

- bygga energieffektiva hus
- bygga bostäder med god inomhusmiljö
- bygga med material som ska kunna återvinnas
- ha hög kompetens i miljöfrågor

MILJÖ- OCH KVALITETS-ARBETET I PRAKTIKEN

Kvalitets- och miljöfrågor finns med från start i varje enskilt projekt. Det sker genom att bolagets

kvalitets- och miljömål omvandlas till konkreta krav, som arbetas in i en kvalitets- och miljöplan för det specifika projektet. Planen ligger med i förfrågningsunderlaget och utgör en viktig grund i bygg-entreprenaden. Kvalitet och miljö utgör ständiga punkter på dagordningen även under projekterings- och byggskedet.

Frågeställningar och krav följs upp på möten och genom särskild beredning av kvalitetskritiska moment tillsammans med entreprenören. Till detta kommer olika former av prover och kontroller i varje byggskede. Vi miljöbedömer de material som vi bygger in i våra projekt i SundaHus miljödatas. Från 2018 ändrar vi till Byggvarubedömningen istället för SundaHus.

Exempel på kvalitetskrav i egnahemsbolagets projekt

- Max tillförd energi 45–55 kWh/kvm
- Energieffektiva vitvaror
- Krav på lufttäthet $\leq 0,3$ l/s per kvm
- Fuktsäker produktion och fuktsäkra detaljlösningar
- Lågemitterande ytskikt inomhus
- Noll kvarstående fel i bostaden vid inflyttning

Brf Kryddhyllan, Gårdsten. 34 radhus med bostadsrätt. Kunderna flyttar in i februari 2018.



MEDARBETARE OCH STATISTIK 2017

Egnahemsbolagets framgång bygger i hög grad på de egna medarbetarna och bolaget strävar efter att alla ska känna stor delaktighet i företagets utveckling. Målet är att erbjuda stimulerande uppgifter i en hälsosam miljö där nytänkande och mångfald bejakas.

BEMANNING

Medarbetarnas kompetens och engagemang är Egnahemsbolagets viktigaste tillgång. Genom att erbjuda personlig och yrkesmässig utveckling, ansvar och inflytande skapas förutsättningar för bolagets fortsatta utveckling och konkurrensförmåga.

Antalet anställda vid årets slut uppgår till 30 (30), varav 19 (17) kvinnor och 11 (13) män. Alla anställda är tjänstemän. Under året tillsvidareanställdes 8 (3) nya medarbetare varav en vikarie. Under året slutade 8 (3) medarbetare. Medelåldern bland bolagets anställda är 45,4 år (45,1). Den genomsnittliga anställningstiden uppgår till 3,2 år (3,6). 1 (2) av medarbetarna arbetar deltid efter eget önskemål.

MÅNGFALD OCH JÄMSTÄLLDHET

Egnahemsbolaget arbetar aktivt med jämställdhet i syfte att förbättra verksamheten.

Ökad mångfald bland bolagets medarbetare är en prioriterad fråga. Målet är en personalsammansättning som bättre än idag motsvarar Göteborgs befolkning.

HÄLSA OCH FRISKVÅRD

Hälsa handlar om att vara långtidsfrisk. Friska och positiva medarbetare är en förutsättning för engagemang, utveckling och att kunna nå de mål som företaget sätter upp. Individens eget ansvar är självklart, men också

arbetsgivaren har en viktig roll i att främja vanor för en god hälsa. Bolaget erbjuder medarbetarna friskvårdsbidrag till ett brett utbud av hälso- och friskvårdsaktiviteter samt subventionerad massage.

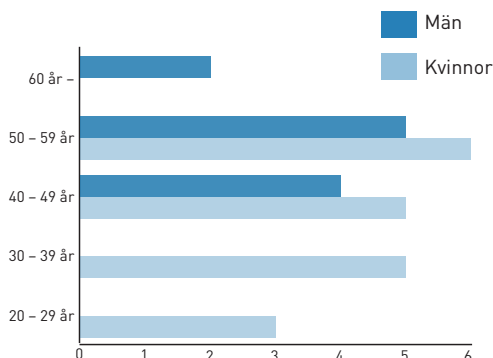
Den fysiska arbetsmiljön utvärderas regelbundet av extern part. Bolaget har ett väl utvecklat samarbete med företagshälsovården och erbjuder alla medarbetare en regelbunden hälsoundersökning för att främja fortsatt välmående.

Sjukfrånvaron uppgick 2017 till 13,1 procent (5,3) av total tillgänglig tid. Av detta utgjorde långtidssjukfrånvaron 12,1 procent (3,8). Antalet långtidsfriska, det vill säga medarbetare som varit sjukskrivna max fyra dagar under 2017, var 57 procent (37).

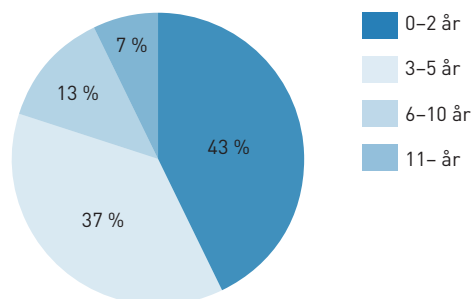
ARBETSMILJÖ

Arbetsmiljöansvarig på bolaget driver arbetet med SAM (Systematiskt arbetsmiljöarbete) tillsammans med facklig företrädare (Unionen). Arbetet karaktäriseras av ett starkt engagemang i frågor som rör både fysisk och psykosocial arbetsmiljö. Målet är att alla som arbetar på Egnahemsbolaget ska må bra. Trivselgrupper har arrangerat gemensamma aktiviteter under året. Bland annat så besökte föreläsare bolaget under våren och pratade om hälsa och friskvård. Under 2017 genomfördes en Staden gemensam NMI-undersökning, resultatet var 64 procent.

ÅLDERSFÖRDELNING



ANSTÄLLNINGSTID I BOLAGET



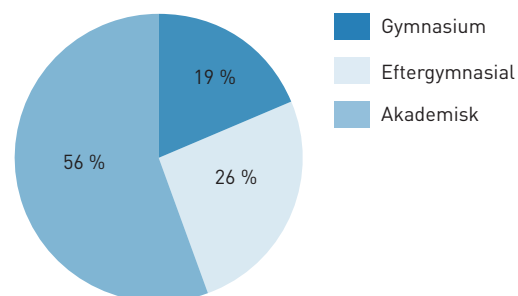


Egnahemsbolagets utställning på Bonytt-mässan 2017 i Exercishuset på Heden, Göteborg.

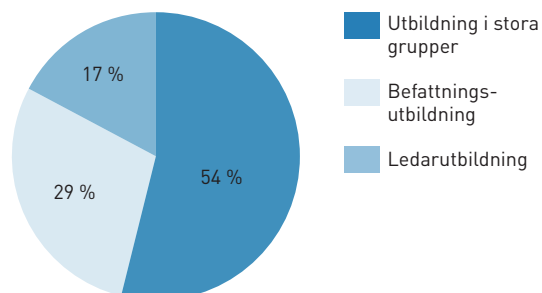
KOMPETENSUTVECKLING

Egnahemsbolagets medarbetare deltar kontinuerligt i kompetenshöjande utbildningar, som ger utrymme för såväl individens som bolagets utveckling. Under 2017 genomfördes sammanlagt 877 (2 224) utbildningstimmar i bolaget, varav männens andel uppgick till 338 timmar (631) och kvinnornas till 539 timmar (1 593).

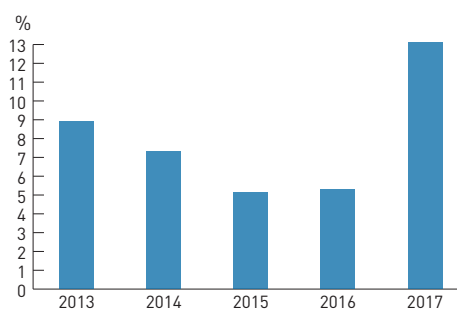
UTBILDNINGSNIVÅ



UTBILDNINGAR



SJUKFRÅNVARO 2013-2017



Förvaltningsberättelse. Styrelsen och verkställande direktören för Göteborgs Egnahems AB (556095-3829) avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2017. Om inte särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år. Egnahemsbolaget är en del av Framtidenkoncernen (556012-6012) som ägs av Göteborgs Stadshus AB som ingår i Göteborgs Stad.

Göteborgs Egnahems AB har inte tagit fram en egen hållbarhetsredovisning utan hänvisar till Framtidenkoncernens hållbarhetsredovisning för 2017 som omfattar samtliga dotterbolag i koncernen.

VIKTIGA HÄNDELSE 2017

JANUARI	Årets varumärkeskampanj startar och pågår kontinuerligt hela året.
FEBRUARI	Kunderna flyttar in på Källehöjden etapp 5/5 i Hising Backa – 11 friliggande hus med äganderätt. Kunderna flyttar in på Torpagatan i Björkekärr – 6 kedjehus med äganderätt.
MARS	Vi säljstartar 34 radhus med bostadsrätt i Gårdsten, Brf Kryddhyllan. Markarbetet i Sisjödalen, Askim påbörjas – 32 radhus med äganderätt och 34 bostadsrättslägenheter.
APRIL	Annika Mayer tillträder som nya Marknad- och säljchef på Egnahemsbolaget. Vi börjar bygga radhusen Brf Kryddhyllan i Gårdsten (markarbetet startade 2016).
MAJ	Kunderna flyttar in i Brf Kyrktornet på Kyrkbytorget – 56 bostadsrättslägenheter. Kunderna flyttar in i Brf Herrgårdsvägen i Hovås – 9 radhus med bostadsrätt och 22 bostadsrättslägenheter.
JUNI	Vi tar första spadtaget för Selma stad. Kunderna flyttar in i Brf Prästgården i Olofstorp – 6 parhus med bostadsrätt och 20 bostadsrättslägenheter. Vi byggstartar Brf Prästvillan i Olofstorp – 4 bostadsrättslägenheter.
OKTOBER	Vi arrangerar ett seminarie för entreprenörer, byggprojektledare och konsulter inom branschen. Föreläsare: Jan Jörnmark, docent och debattör, presenterar sin förstudie: Hur påverkas förorten när det dyker upp bostadsrätter och småhus bland alla hyreshus? Kunderna flyttar in i Brf Lansen i Andalen, Torslanda – 8 bostadsrättslägenheter.
NOVEMBER	Vi deltar på Bonytt-mässan 2017 i Exercishuset på Heden.
DECEMBER	Detaljplanen för Litteraturgatan i Hising Backa vinner laga kraft.

RISK- OCH KÄNSLIGHETSANALYS

Medarbetare, byggbar mark och entreprenadansvar är alla viktiga parametrar med en avgörande inverkan på Egnahemsbolagets resultatutveckling. 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. Vissa roller som exempelvis projektledare är hårt marknadsutsatta, vilket är en risk ur ett verksamhetsperspektiv.

Under året har vi utfört en omorganisation för att tydliggöra och fokusera på vår kärnverksamhet samt vidareutveckla och förbättra det som vi erbjuder kunderna.

BYGGBAR MARK

Moderbolaget ansvarar för anskaffning av byggbar mark. Egnahemsbolaget är helt beroende av marktillgången för framtida försörjning av byggrätter och är tidigt involverad i moderbolagets process, tidiga skeden.

ENTREPRENADANSVAR

Under 2017 beslutade Egnahemsbolaget att åtgärda resterande del av de bostäder som är uppförda med enstegstättade putsfasader, ca 60 st av totalt 350 st.

Vi har erbjudit förlikning i vissa fall och har påbörjat genomförande av åtgärder för övriga. Vi har gjort av-sättningar på 18 000 (15 041) för detta ändamål 2017.

Det återstår ca 25 bostäder att åtgärda, vilka beräknas att vara åtgärdade under 2018.

EKONOMI

Räntor

Räntekostnaderna är normalt en av de enskilt största kostnadsposterna för Egnahemsbolaget och den långsiktiga lönsamheten är starkt påverkad av ränteutvecklingen på de finansiella marknaderna. Hanteringen av ränterisken sker centralt av moderbolaget inom ramen för Förvaltnings AB Framtidens finansiella anvisningar. Koncernens genomsnittliga räntebindningstid får uppgå till lägst 3 år och högst till 5 år. Vid årsskiftet var räntebindningen i koncernen 3,36 år, varför effekter av plötsliga och stora ränteförändringar inte omedelbart får genomslag i skuldportföljen.

Finansiell organisation och riskhantering

Framtidenkoncernen har en centraliserad finansiell organisation. All finansiell verksamhet inom koncernen är samordnad och hanteras av moderbolaget och styrs av Förvaltnings AB Framtidens finansiella anvisningar. I enlighet med Göteborgs Stads beslut ska upplåning i första hand ske via stadens internbank. Göteborgs Stad har därmed finansieringsrisken för Framtidenkoncernens lån och kapitalbehov.

FINANSNETTOTS UTVECKLING

Riksbanken behöll styrräntan oförändrad på -0,50

procent under hela året trots en stabilare inflation omkring tvåprocentmålet, en svag krona och en stark ekonomi. Även tremånadersräntan var negativ under hela året medan de längre räntorna steg då riskaptiten ökade i marknaden till följd av den globala ekonomiska utvecklingen. Den femåriga räntan steg med cirka 0,25 procentenheter under året till cirka 0,5 procent vid årsskiftet.

Till följd av det fortsatt låga ränteläget samt re-finansiering av lån till lägre marginaler har bolagets upplåningskostnader minskat under året.

Egnahemsbolagets finansnetto kan läsas i not 14.

Finansiell ställning

Egnahemsbolaget har en stark finansiell ställning. Bolagets egna kapital uppgick vid årsskiftet till 121 519 (84 146) och soliditeten uppgick till 27,5 procent (18,9).

De räntebärande skulderna uppgick vid årets utgång till 150 000 (156 910). Bolaget har tillgång till intern rörelsekredit i Förvaltnings AB Framtidens kontostruktur inom Göteborgs Stads koncernkonto. Totala lån uppgick under året till i genomsnitt 153 455 mnkr (142 157).

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 2018–2020, mnkr

Ränteantagande	2017	2018	2019	2020
Räntenivå 2017-12-31	-1 984	-2 629	-2 476	-2 282
Räntenivå +1% -enhet		-3 079	-3 111	-3 166

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.

UTSIKTER FÖR 2018

2018 kommer att präglas av en viss oro och avvaktan på bostadsmarknaden. Bidragande orsak till detta är osäkerheten kring prisutvecklingen och regeringens nya regler kring amorteringskravet. I kontrast till detta står den starka urbaniseringen, förmodat låga räntor och en stark konjunktur och arbetsmarknad i regionen, Bostadsbristen är fortsatt stor.

Här kommer Egnahemsbolaget att spela stor roll. Vi bygger företrädesvis i områden som domineras av hyresrätter och önskan till ett eget boende är lika stark i dessa områden som i centrala områden.

NYPRODUKTION

All nyproduktion i koncernen sker genom två bolag, Egnahemsbolaget och Framtiden byggutveckling. Egnahemsbolaget bygger alla bostadsrätter och äganderätter/småhus och Framtiden byggutveckling bygger hyresrätter åt de förvaltande bolagen i koncernen.

Vi kommer under 2018 att stärka och utveckla våra gemensamma system och funktioner mellan bolagen, både inom inköp, HR och IT. Vi har redan idag 3–4 projekt där vi samverkar i projekten och har i vissa fall en delvis gemensam projektorganisation.

Under 2018 kommer vi att starta ett stort antal bostäder i projekt, vilket kommer att resultera i leveransnivåer högt över målsättningen på 250 bostäder/år 2020–2021.

Vi ser möjligheten att ytterligare stärka områden i Nordost med fler bostadsrätter och småhus, bland annat genom nya projekt i västra Bergsjön, Hjällbo, Rannebergen och Lövgärdet. Här kommer vi att satsa på att arbeta med aktörer som le-

vererar standardiserade produkter, men med arkitektonisk kvalitet.

Vi kommer under 2018 att:

- Samverka med leverantörer som arbetar med industriellt byggande i syfte att minska kostnaderna och leveranstiderna.
- Dra nytta av de samordningsfördelar som kan uppstå tillsammans med Framtiden Byggutveckling.
- Vi ska vara aktiva och arbeta med olika typer av upphandlingsformer beroende på vad som passar det aktuella projektet bäst. Vi ska även undersöka marknader som ligger utanför vår egen region för att få den mest prisvärda produkten.

HÅLLBARHET

Egnahemsbolaget ska arbeta med alla tre hållbarhetsdimensionerna. Under 2018 kommer vi att ha extra fokus på den sociala hållbarheten genom att skapa trivsamma och trygga livsmiljöer i och runt våra projekt. Vi ska vara aktiva i dialog-

arbetet och engagera människor i närområdet till våra projekt. Detta gör vi i samverkan med förvaltningarna hos våra koncernsysstrar.

Social hänsyn i upphandlingar är ytterligare en parameter, där vi strävar mot att 100 procent införande i våra upphandlingar.

Vi kommer även under 2018 fortsatt arbeta med den ekologiska dimensionen i våra projekt, bland annat genom ett samarbete med Göteborgs energi för att informera och erbjuda våra kunder alternativa energislag som tex solpaneler, laddstolpar både i garage och vid egna bilplatsen. Ekonomisk hållbarhet är ett viktigt fokus ur såväl bolagsperspektiv som ur kundens perspektiv. Att köpa en bostad av Egnahemsbolaget ska alltid vara en förnuftig affär.

RESURSTILLGÅNG

Den stora utmaningen under 2018 är tillgången på entreprenörer och leverantörer. Vi ser en starkt ökande produktionstakt med många och stora infrastruktur och byggprojekt. Vi kommer även att märka av bristen på egna resurser i form av projekt- och byggledare. Här kommer arbetet med att vara en attraktiv arbetsgivare vara avgörande för vår måluppfyllelse. Egnahemsbolaget har ett unikt uppdrag där medarbetarna gör verklig skillnad i utvecklingen av Göteborg. Det positionerar bolaget som en attraktiv arbetsgivare.



OMVÄRLDSANALYS

VÅR OMVÄRLD

Den globala konjunkturen utvecklades positivt under 2017 och börserna steg till nya rekordnivåer. Oron inför årets stora politiska händelser med flera val i Europa samt de geopolitiska orosmolnen bland annat i Nordkorea och Mellanöstern fick en marginell inverkan på de finansiella marknaderna. Detta ledde till att centralbankerna förde en något mindre expansiv penningpolitik. Trots stark global ekonomi var inflationen låg vilket hade en dämpande effekt på räntorna.

I USA förbättrades tillväxten under hösten efter en svagare inledning under första halvåret och arbetslösheten minskade. Den amerikanska centralbanken FED höjde styrräntan tre gånger under 2017 efter stabil ekonomisk utveckling och stark arbetsmarknad även om inflationen var låg. Även Eurozonen hade en god utveckling av ekonomin och en förbättrad arbetsmarknad. Den europeiska centralbanken ECB förde en fortsatt expansiv penningpolitik med nollränta och ett stort stödköpsprogram för obligationer.

SVERIGE

Den svenska ekonomin hade också en positiv utveckling under året där tillväxten främst drevs av ökade bostadsinvesteringar och hushållens konsumtion. Under hösten dämpades dock bostadsmarknaden efter flera år med snabbt stigande bostadspriser och utsikterna för bostadsinvesteringar minskade. Arbetsmarknaden var den starkaste i Europa med den högsta sysselsättningsgraden på över tjugo år.

Under året försvagades kronan mot euron som vid slutet av året uppgick till cirka 9,85 kr och stärktes mot dollarn som vid årsskiftet uppgick till cirka 8,20 kr. Den svaga kronan gynnade den svenska exportindustrin vilket var positivt för Göteborgsregionen som är beroende av exportmarknaden och där euroområdet och USA är bland de största marknaderna.

Med en stabilare inflation omkring tvåprocentmålet, en svag krona och en stark ekonomi behöll Riksbanken styrräntan oförändrad på -0,50 procent under hela året. Till följd av den negativa reporäntan har tremånadsräntan varierat mellan cirka -0,3 procent i början av året till cirka -0,5 procent mot slutet av året vilket påverkade lån med kort räntebindning positivt. Den femåriga räntan steg med cirka 0,25 procentenheter under året till cirka 0,5 procent vid årsskiftet.



FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

TILL ÅRSSTÄMMANS FÖRFOGANDE STÅR (KRONOR):

Ingående balanserade vinstmedel	64 589 354
Erhållet aktieägartillskott	28 080 000
Årets resultat	9 293 420
Summa	101 962 774

STYRELSEN OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖREN FÖRESLÅR ATT OVANSTÅENDE MEDEL DISPONERAS ENLIGT FÖLJANDE (KRONOR)

I ny räkning balanseras	101 962 774
Summa	101 962 774

Styrelsens yttrande över den föreslagna resultat- dispositionen

Styrelsens uppfattning är att det föreslagna koncernbidraget, ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Det föreslagna koncernbidraget kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2–3 st (försiktighetsregeln).

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande finansiella rapporter. Samtliga belopp anges i kkr.

FEMÅRSÖVERSIKT

	2017	2016	2015	2014	2013
RESULTATRÄKNING					
Omsättning	452 047	487 689	177 383	77 431	226 914
Avskrivningar	-1 332	-1 383	-1 265	-1 182	-1 198
Återförda nedskrivningar	0	0	886	-	-
Byggverksamhetens rörelseresultat	41 654	34 378	-62 463	-16 877	10 640
Förvaltningsverksamhetens rörelseresultat	8 267	496	7 956	-228	-73
Rörelseresultat totalt	49 921	34 874	-54 507	-17 105	10 164
Resultat från finansiella poster avs. tillgångar	1	16	2 518	1 435	19
Resultat från finansiella poster avs. skulder	-1 984	-4 126	-2 246	-1 186	-932
Resultat efter finansnetto	47 938	30 764	-54 235	-16 856	9 251
BALANSRÄKNING					
Fastigheter	34 448	41 783	43 758	42 529	32 497
Övriga anläggningstillgångar	4 771	5 247	4 688	21 547	35 083
Omsättningstillgångar	402 046	398 025	349 199	192 061	130 185
Eget kapital	121 519	84 146	106 154	107 553	110 267
Obeskattade reserver	0	0	0	0	7 064
Avsättningar	129 057	122 451	105 967	59 049	62 528
Låneskulder (räntebärande)	150 000	156 910	127 403	60 457	-
Rörelseskulder (ej räntebärande)	40 689	81 548	58 121	29 078	17 906
Balansomslutning	441 265	445 055	397 645	256 020	197 765
NYCKELTAL					
Resultatavräknade bostäder	138	167	56	16	111
LÖNSAMHET					
Avkastning på totalt kapital, %	11,3	8,3	-15,9	-6,9	4,3
Avkastning på eget kapital, %	46,6	32,3	-50,8	-15,5	9,0
FINANSIERING					
Soliditet, %	27,5	18,9	26,7	42,0	58,6
Räntetäckningsgrad, ggr	25,2	8,5	-23,1	-13,2	11,4
Skuldsättningsgrad, ggr	1,2	1,9	1,2	0,6	0,0
Genomsnittlig finansieringskostnad inklusive räntebidrag, %	-1,3%	-2,9%	-2,4%	-3,9%	-3,5%
Genomsnittlig finansieringskostnad exklusive räntebidrag, %	-1,3%	-2,9%	-2,4%	-3,9%	-3,5%
Kassaflöde, exklusive investeringar	49 270	32 147	-52 970	-15 674	10 449
PERSONAL					
Medelantal anställda	20,5	26,5	28,5	25,7	23,3
Sjukfrånvaro, %	13,1	5,3	5,1	7,3	8,9

DEFINITIONER

FASTIGHETER

Färdigställda byggnader plus mark och markanläggningar.

AVKASTNING PÅ TOTALT KAPITAL

Resultat efter finansiella poster plus finansiella poster hänförliga till företagets skulder i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

Resultat efter finansiella poster i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Resultat efter avskrivningar plus ränteintäkter i förhållande till räntekostnaderna.

GENOMSnittlig FINANSIERINGSKOSTNAD INKLUSIVE RÄNTEBIDRAG

Räntekostnaden brutto för bolagets låneportfölj minskat med räntebidrag i relation till genomsnittlig lånevolym.

JUSTERAT EGET KAPITAL

Eget kapital plus 78,0 % av obeskattade reserver.

SKULDSÄTTNINGSGRAD

Räntebärande skulder i förhållande till justerat eget kapital.

SOLIDITET

Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.

KASSAFLÖDE EXKLUSIVE INVESTERINGAR

Resultat efter finansiella poster exklusive avskrivningar, nedskrivningar samt återförda nedskrivningar.

GENOMSnittlig FINANSIERINGSKOSTNAD EXKLUSIVE RÄNTEBIDRAG

Räntekostnaden brutto för bolagets låneportfölj utan hänsyn till erhållna räntebidrag i relation till genomsnittlig lånevolym.

Styrelsen och vd 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.

RESULTATRÄKNING

	NOT	2017	2016
BYGGVERKSAMHETEN			
Resultatavräknad fakturering	6	444 964	481 258
Konsultintäkter	7	2 233	3 022
Kostnader för produktion	29	-367 470	-411 996
Byggverksamhetens bruttoresultat		79 727	72 284
Försäljnings- och administrationskostnader (inkl avskrivningar)	5,8,10,11	-39 969	-37 906
Byggverksamhetens rörelseresultat		39 758	34 378
FÖRVALTNINGSVERKSAMHETEN			
Hysesintäkter	2	2 649	3 032
Förvaltningsintäkter	3	305	2 954
		377	3 409
Kostnader för fastighetsförvaltningen			
Driftskostnader	4	-1 772	-1 173
Fastighetsavgift/-skatt		-151	-163
Underhållskostnader		-347	-339
Avskrivningar i förvaltningen	10	-1 122	-3 392
		-1 158	-2 833
Förvaltningsverksamhetens bruttoresultat		-438	576
Försäljnings- och administrationskostnader	5,8	-553	-403
Övriga rörelseintäkter	13	11 154	323
Förvaltningsverksamhetens rörelseresultat		10 163	496
Rörelseresultat	12	49 921	34 874
Finansnetto	14	-1 983	-4 110
Resultat efter finansiella poster	9	47 938	30 764
Bokslutsdispositioner	15	-36 000	-31 000
Skatt på årets resultat	16	-2 645	68
ÅRETS RESULTAT	1	9 293	-168

KOMMENTAR TILL RESULTATRÄKNINGEN

Årets resultat motsvarar 9 293 (-168) och inkluderar reavinster vid fastighetsförsäljningar om 9 258 (323). Egnahemsbolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 47 938 (30 764).

BYGGVERKSAMHETEN

Byggverksamhetens rörelseresultat uppgick till 39 758 (34 378). Under året resultatavräknades totalt 138 (167) bostäder i följande områden: Källehöjden (Hisings Backa) 11 st, Brf Herrgårdsvägen (Hovås) 31 st, Brf Kyrktornet (Kyrkbytorget) 56 st, Brf Prästgården (Olofstorp) 26 st, Torpagatan (Björkekärr) 6 st samt Brf Larsen (Torslanda) 8 st.

Byggverksamhetens fakturering under 2017 uppgick till 447 197 (484 280). Av årets fakturering avsåg 2 233 (2 419) fakturering för konsulttjänster inom Framtiden-koncernen.

FÖRVALTNINGSVERKSAMHETEN

Vid årsskiftet 2017/2018 omfattar bolagets fastighetsbestånd 23 (25) lägenheter om sammanlagt 2 481 kvm (2 773) samt 1 300 kvm (1 300 kvm) lokaler. Samtliga bostäder är uthyrda.

Förvaltningens omsättning för 2017 uppgår till 2 954 (3 409) och består av hyresintäkter samt förvaltningsintäkter.

Förvaltningsverksamhetens rörelseresultat motsvarar 10 163 (496).

Under året avyttrades 2 (1) bostäder.

Reavinsterna uppgår till 9 258 (323). Reavinsterna redovisas under rubriken övriga rörelseintäkter.

FINANSNETTO

Bolagets finansnetto uppgår till -1 983 (-4 110).

Bolagets ränteintäkter uppgick till 1 (16). Räntekostnader motsvarade -1 984 (-4 126). Genomsnittlig finansieringskostnad uppgick till 1,3 procent (2,9).

BOKSLUTSDISPOSITIONER

Som ett led i en skattemässig disposition lämnar Egnahemsbolaget 36 000 (31 000) i koncernbidrag till moderbolaget. Vidare mottas ett ovillkorat aktieägar-tillskott om 28 080 (24 180).

SKATT

Redovisad skatt motsvarar -2 645 (68), se vidare not 16.

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	NOT	17-12-31		16-12-31	
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar					
Övriga immateriella anläggningstillgångar	17	580	580	448	448
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	18	23 903		30 886	
Byggnader och mark	18	10 545		10 897	
Inventarier	19	436		657	
			34 884		42 440
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	20	-		400	
Uppskjuten skatt	28	1 273		1 260	
Andra långfristiga fordringar	21	2 482	3 755	2 482	4 142
Summa anläggningstillgångar			39 219		47 030
Omsättningstillgångar					
Varulager m m					
Färdigställda bostäder	22	-		7 975	
Pågående arbeten	23	172 544	172 544	217 693	225 668
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		704		81 564	
Fordringar hos koncernföretag	24	211 377		843	
Aktuell skattefordran		255		2 900	
Övriga fordringar	25	15 694		85 462	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	1 176	229 206	1 289	172 058
Kassa och bank	30		296		299
Summa omsättningstillgångar			402 046		398 025
SUMMA TILLGÅNGAR		441 265		445 055	

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	NOT	17-12-31		16-12-31	
Eget kapital					
<i>Bundet eget kapital</i>					
Aktiekapital		16 000		16 000	
Reservfond		3 200		3 200	
Fond för utvecklingsutgifter		356	19 556	239	19 439
<i>Fritt eget kapital</i>					
Balanserat resultat		92 670		64 875	
Årets resultat		9 293	101 963	-168	64 707
Summa eget kapital			121 519		84 146
Avsättningar					
Avsättningar för pensioner, PRI	27	23 742		23 315	
Övriga avsättningar	29	105 315	129 057	99 136	122 451
Långfristiga skulder					
<i>Låneskulder, räntebärande</i>	30, 31				
Skulder till koncernföretag	30	150 000	150 000	150 000	150 000
Kortfristiga skulder					
<i>Låneskulder, räntebärande</i>	30, 31				
Skulder till koncernföretag	30	-	-	6 910	6 910
<i>Rörelseskulder, ej räntebärande</i>	31				
Leverantörsskulder		25 416		31 460	
Skulder till koncernföretag	32	657		7 276	
Övriga skulder	33	3 496		31 413	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	11 120	40 689	11 399	81 548
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	35, 36		441 265		445 055

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Summa Eget kapital
Eget kapital 2016-01-01	16 000	3 200	86 954	106 154
Aktieägartillskott			24 180	24 180
Avsättning till fond för utvecklingsutgifter		239	-239	-
Utdelning			-46 020	-46 020
Årets resultat			-168	-168
Eget kapital 2016-12-31	16 000	3 439	64 707	84 146
Eget kapital 2017-12-31	16 000	3 439	64 707	84 146
Aktieägartillskott			28 080	28 080
Avsättning till fond för utvecklingsutgifter		117	-117	-
Utdelning				-
Årets resultat			9 293	9 293
Eget kapital 2017-12-31	16 000	3 556	101 963	121 519

Aktiekapitalet består av 160 000 aktier med kvotvärde 100:-.

Kapitalöverföringar har skett enligt not 1, Koncernbidrag och aktieägartillskott.

KOMMENTAR TILL BALANSRÄKNINGEN

Anläggningstillgångar

Det bokförda värdet på anläggningstillgångarna uppgick vid årets slut till 39 219 (47 030).

Immateriella anläggningstillgångar

Beloppet om 580 (448) avser nedlagda kostnader för koncerngemensamma IT-projekt. Årets investering i immateriella anläggningstillgångar uppgår till 167 (239).

Materiella anläggningstillgångar

Det bokförda värdet på fastigheterna uppgår vid årets utgång till 34 448 (41 783), varav 6 859 (8 215) utgör mark.

Bolagets samtliga förvaltningsfastigheter är uthyrda vid årsskiftet 2017/2018.

Det bokförda värdet på inventarier motsvarar 436 (657).

Årets investering i inventarier uppgår till 52 (468).

Avskrivningar samt utrangeringar motsvarar -1 348 (-1 383).

Finansiella anläggningstillgångar

Under 2017 såldes samtliga aktier i dotterföretaget Bygga Hem i Göteborg AB till Förvaltnings AB Framtiden (400).

Balansräkningen redovisar en uppskjuten skattefordran om 1 273 (1 260), vilken avser temporära skillnader i fastigheter samt nedskrivning av varulager. Under året sålde bolaget 0 (5) andelar i bostadsrättsföreningar. Bokfört värde på sålda andelar uppgick till 0 (16 177).

Bolagets reavinst uppgick till 0 (2 517). Reavinsten redovisas i finansnetto.

Omsättningstillgångar

Det bokförda värdet på omsättningstillgångar uppgick vid årets slut till 402 046 (398 25).

Varulager mm

Bolaget har 0 (2) färdigställda och ej sålda bostäder per 31/12 2017.

Bolaget har 0 (2) färdigställda och ej sålda bostäder per 31/12 2017.

Vid årets slut uppgår pågående arbeten till 172 544 (217 693). Bolagets avsättning för inkurans (gällande färdigställda hus samt pågående arbete) motsvarar 3 951 (1 700).

Under året förvärvades mark i Gamlestaden för 62 100 samt Sisjödalen/Kobbegården för 194.

Föregående år förvärvades mark vid Gunnilse centrum för 9 001.

Kortfristiga fordringar

Kortfristiga fordringar uppgår till 229 206 (172 058).

Bolagets kortfristiga fordringar består av kundfordringar som uppgår till 704 (81 564), reversfordringar hos bostadsrättsföreningar 13 239 (84 717).

Under kortfristiga fordringar hos koncernföretag 211 377 (843) återfinns aktieägartillskott om 28 080 (24 180).

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter motsvarar 1 176 (1 289).

Kassa och bank

Likvida medel motsvarade vid årsskiftet 296 (299).

Egnahemsbolaget är sedan 2012 anslutet till Framtiden-koncernens koncernvalutakonto.

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgår vid årets slut till 121 159 (84 146).

Den synliga soliditeten motsvarar 27,5 (18,9) procent.

Avsättningar

Avsättningar för pensioner, PRI, motsvarar 23 742 (23 315). Övriga avsättningar uppgår till 105 315 (99 136), se vidare not 29.

Låneskulder

Räntebärande låneskulder motsvarar 150 000 (156 910). Årets belopp avser i sin helhet skuld till moderbolaget, Förvaltnings AB Framtiden (koncernvalutakonto).

Rörelseskulder, ej räntebärande

De korta skulderna uppgick till 40 689 (81 548) och avser främst leverantörsskulder 25 416 (31 460), handpenningar från kunder 1 985 (13 950) samt upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 11 120 (11 399).

KASSAFLÖDESANALYS

	NOT	2017	2016
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		49 921	34 874
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	36	-1 303	17 544
Erhållen ränta		1	16
Erlagd ränta		-2 073	-3 820
Erhållen/betald skatt		-13	-491
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		46 533	48 123
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	37	171 160	-91 216
Kassaflöde från den löpande verksamheten		217 693	-43 093
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Försäljning av byggnader/markanläggningar/mark och pågående nyanläggningar		15 552	2 475
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		400	-
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-168	-239
Investeringar i andra anläggningstillgångar		-51	-1 791
Kassaflöde från investeringsverksamheten		15 733	445
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Nyupptagna lån		-	150 000
Förändring av koncernkonto		-226 609	-120 493
Erhållet koncernbidrag			59 000
Erhållet aktieägartillskott		24 180	-
Lämnat koncernbidrag		-31 000	-
Lämnad utdelning		-	-46 020
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-233 429	42 487
ÅRETS KASSAFLÖDE		-3	-161
<i>Likvida medel vid årets början</i>		299	460
ÅRETS KASSAFLÖDE		-3	-161
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	30	296	299
Summa disponibla likvida medel	38	296	299

KOMMENTAR TILL KASSAFLÖDESANALYSEN

Kassaflöde från den löpande verksamheten motsvarar 217 693 (-43 093).

Rörelseskulder och kortfristiga fordringar minskade under året, se vidare not 37.

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgår till 15 733 (445).

Under året såldes byggnader och mark med 15 552 (2 475).

Investeringar i immateriella anläggningstillgångar uppgår till -168 (-239). Investeringar i andra anläggningstillgångar motsvarar -51 (-1 791).

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgår till -233 429 (42 487). Bolaget har minskat sin upplåning via koncernkonto om motsvarande 226 609 (minskning motsvarande -120 493). Under året lämnades ett koncernbidrag om 31 000 (erhöll 59 000) och utdelning har lämnats om 0 (46 020).

Årets kassaflöde motsvarar -3 (-161). Summa disponibla medel uppgår till 296 (299).

NOTER

NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Från och med 2014 upprättas årsredovisningen i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäkter

Hyresintäkterna aviseras i förskott och periodisering av hyror sker därför så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. 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 bland övriga rörelseposter.

Immateriella anläggningstillgångar

Utgifter för programvaror som utvecklats eller på ett omfattande sätt anpassats för bolagets räkning, balanseras som immateriell anläggningstillgång om de har troliga ekonomiska fördelar som efter ett år överstiger kostnaden. Programvaror av standardkaraktär kostnadsförs.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas när det är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan tillfaller bolaget.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, byggnadsinventarier, mark och markanläggningar. Fastigheterna redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för aktiveringar och uppskrivningar samt med avdrag för planliga avskrivningar och nedskrivningar.

Bolaget tillämpar, från och med 2013, komponentredovisning vilket innebär att samtliga anskaffningsvärden och ackumulerade avskrivningar delats upp på väsentliga komponenter.

Tillkommande utgifter aktiveras om en komponent till väsentlig del byts ut. Även helt nya komponenter aktiveras. Vid byte av komponent görs en utrangering av eventuellt kvarvarande värde av den ersatta komponenten. Denna utrangeringskostnad redovisas i resultaträkningen som avskrivning i fastighetsförvaltningen.

Övriga tillkommande utgifter som inte innebär utbyte av komponent till väsentlig del redovisas som kostnad i den period de uppkommer som underhåll eller reparation.

Kostnader för uttagande av pantbrev inräknas i anskaffningsvärdet i den mån de bedöms ge ekonomisk nytta, i annat fall redovisas de som driftskostnader.

Intäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med avsnittet intäkter.

Samtliga bolagets fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter.

I samband med bokslutet 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 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.

Ett representativt urval av bolagets fastigheter värderas årligen av externa värderingsinstitut för att kvalitets-säkra den interna värderingsmodellen.

Pågående ny- och ombyggnationer

Pågående ny- och ombyggnationer värderas till direkta anskaffningskostnader med tillägg för viss del av indirekta kostnader. Projekt som inte fullföljs kostnadsförs. En individuell värdering görs av varje projekt. Pågående projekt, som i kalkylen visar på ett nedskrivningsbehov vid färdigställandet, skrivs ned i takt med upparbetade projektkostnader tills att nedskrivningen uppgår till skillnaden mellan färdigställt projekt och bedömt marknadsvärde.

Inventarier och övriga materiella anläggnings-tillgångar

Dessa anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivning sker linjärt över den beräknade nyttjandeperioden.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över respektive komponents beräknade nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden kan variera från byggnad till byggnad till följd av olika materialval.

Planenliga avskrivningar på byggnadens huvudkomponenter görs utifrån följande nyttjandeperioder:

Stomme & 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

Avskrivning på övriga anläggningstillgångar baseras på anskaffningsvärdet.

Planenliga avskrivningar på övriga anläggningstillgångar/komponenter görs utifrån följande nyttjandeperioder:

Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	20 år
Markinventarier	20 år
Inventarier	3–10 år

Övriga byggnader	20–50 år
Övriga materiella anläggningstillgångar	5 år
Immateriella anläggningstillgångar	5 år

Finansiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar redovisas till ursprungligt anskaffningsvärde med beaktande av eventuellt nedskrivningsbehov. Ombyggnadstillägg redovisas till anskaffningsvärde minskat med amorteringar enligt hyresavtalet.

Varulager

Färdigställda bostäder

Färdigställda bostäder i byggverksamheten avser färdigställda men ej sålda bostäder. Dessa är värderade till 97 procent av direkta tillverkningskostnader med tillägg för viss andel i indirekta kostnader, i enlighet med inkomstskattelagens bestämmelser.

Pågående arbeten för annans räkning

Pågående arbeten i byggverksamheten, för ej kontraktsskrivna bostäder, är värderade till 97 procent av direkta tillverkningskostnader med tillägg för viss andel i indirekta kostnader, i enlighet med inkomstskattelagens bestämmelser. Resultatavräkning sker vid slutbesiktning och endast då bostäderna sålts till kund.

Fordringar

Fordringar är upptagna till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Likvida medel

Likvida medel utgörs av kassa- och bankmedel.

Redovisning av inkomstskatter

Med inkomstskatter avses skatt som baseras på företagets resultat. Skattepliktigt resultat är det över- eller underskott för en period som ska ligga till grund för beräkning av periodens aktuella skatt enligt gällande lagstiftning.

Periodens skattekostnad eller skatteintäkt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt är skatt som hänförs till skattepliktiga eller avdragsgilla temporära skillnader som medför eller reducerar skatt i framtiden.

Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för en period. Årets skattepliktiga resultat skiljer sig från årets redovisade resultat genom att det justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Bolagets aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som är föreskrivna eller aviserade på balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar och skulder redovisas i balansräkningen för alla skattepliktiga temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden för tillgångar och skulder. Uppskjutna skattefordringar redovisas i balansräkningen avseende underskottsavdrag och samtliga temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida

skattepliktiga överskott. Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att kunna utnyttjas.

Uppskjuten skatt beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då tillgången återvinns eller skulder regleras.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen kan inkludera likvida medel, värdepapper, fordringar, rörelseskulder och upplåning. Dessa redovisas till de belopp varmed de beräknas inflyta respektive nominellt belopp.

Avsättningar

En avsättning är en skuld, som är oviss till belopp eller tidpunkt då den ska regleras. Redovisning sker när det finns ett legalt eller informellt åtagande till följd av en inträffad händelse, en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras och det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att ske.

Pensioner

Avsättning till PRI-skuld sker efter en av PRI utförd försäkringsteknisk beräkning. Förmåns- och avgiftsbestämda pensionsplaner redovisas enligt hittillsvarande svensk redovisningspraxis som bygger på Tryggandelagen. Samtliga pensionspremier kostnadsförs sålunda under den period de intjänas.

Lånefinansiering

Låneskulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde minskat med gjorda amorteringar. Låneutgifter periodiseras och resultatförs över löptiden. Resultateffekt som uppstår vid förtidsinlösen av lån, periodiseras över kvarstående löptid på de ursprungliga lånen. Vid en väsentligt förändrad finansiering kan effekten kostnadsföras direkt.

Låneutgifter under byggnadstiden för projekt och nyanläggning som tar betydande tid att färdigställa aktiveras som en del av anskaffningsvärdet för fastigheten. Vid beräkning av låneutgifter, som ska aktiveras, har den genomsnittliga finansieringskostnaden använts.

Leasing

Leasegivare

Bolagets hyreskontrakt utgör operationella leasingkontrakt. Intäkter från operationella leasingkontrakt redovisas i enlighet med avsnittet intäkter.

Leasetagare

Bolaget har ingått vissa finansiella leasingkontrakt som avser bilar och kontorsmaskiner. Dessa är av mindre värde och påverkar inte bolagets resultat eller ställning och redovisas därför som operationella leasingkontrakt.

NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER FORTS.**Aktieägartillskott och koncernbidrag**

Aktieägartillskott är aktieägartransaktioner och redovisas som en kapitalöverföring, det vill säga som en ökning av fritt eget kapital. Koncernbidrag redovisas i resultaträkningen som en bokslutsdisposition.

Kassaflödesanalys

Den indirekta metoden har använts för att redovisa kassaflöden från den löpande verksamheten.

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. Bolagets primära segment är det som redovisas i resultat- och balansräkningen. Någon sekundär indelningsgrupp har inte bedömts vara aktuell.

Uppskattningar och bedömningar

Bolaget har en risk i de cirka 350 bostäder som byggts med enstegstätade putsfasader. Bolaget har gjort avsättning avseende framtida kostnader för putsckador. Se vidare not 30.

NOT 2 HYRESINTÄKTER

	2017	2016
Bostäder	2 611	2 995
Övriga hyresintäkter	38	37
Summa hyresintäkter	2 649	3 032

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.

De framtida icke uppsägningsbara leasingavgifterna för lokaler, i nominella värden, framgår av nedanstående tabell:

	2017	2016
Inom ett år	-	-
Mellan 1–5 år	-	-
Över 5 år	-	-
	-	-

Bolaget har inga uthyrda lokaler per 31/12 2017.

NOT 3 FÖRVALTNINGSINTÄKTER

	2017	2016
Övriga förvaltningsintäkter	305	377
	305	377

NOT 4 DRIFTSKOSTNADER

	2017	2016
Värme	320	350
El och gas	28	19
Vatten och avlopp	92	98
Renhållning	20	1
Tomträttsavgäld	155	155
Samfällighetsavgift	318	318
Reparationer	586	59
Fastighetsskötsel	4	8
Bevakning	29	28
Försäljningskostnader	159	38
Övriga driftskostnader	61	99
Summa driftskostnader	1 772	1 173

NOT 5 PERSONAL

	2017	2016
Löner och ersättningar till styrelseledamöter och VD*	1 349	792
Löner och ersättningar till övriga anställda	14 619	16 082
Summa löner och ersättningar	15 968	16 874
Pensionskostnader till styrelse och VD*	317	156
Pensionskostnader till övriga anställda	2 475	2 882
Summa pensionskostnader	2 792	3 038
Övriga sociala kostnader	5 608	6 063
Summa personalkostnader	24 368	25 975

Inga tantiem eller liknande ersättningar har lämnats.

*Inklusive styrelsesuppleanter

Principer för ersättning 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 Göteborg Stad.

Ersättningar och övriga förmåner 2017	Grundlön/ styrelsearvode	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Totalt
Styrelseordförande	69			69
Övriga styrelseledamöter	163			163
Styrelsesuppleanter	57			57
Verkställande direktör	1 060	6	317	1 383
Övriga ledande befattningshavare	2 203	31	382	2 616
Totalt	3 552	37	699	4 288

Ersättningar och övriga förmåner 2016	Grundlön/ styrelsearvode	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Totalt
Styrelseordförande	89			89
Övriga styrelseledamöter	180			180
Styrelsesuppleanter	57			57
Verkställande direktör *	466	2	156	624
Övriga ledande befattningshavare	3 723	35	471	4 229
Totalt	4 515	37	627	5 179

* VD-funktionen totalt 4,5 månader.

Övriga förmåner avser kost- och VT-kortförmånförmån.

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 träffats avtal om ömsesidig uppsägningstid på mellan 3 och 6 månader.

NOT 5 PERSONAL FORTS.

Medelantal anställda, antal		
	2017	2016
Kvinnor	14	16
Män	7	11
Summa medelantal anställda	21	27

Företagsledningens könsfördelning

2017	Män	Kvinnor	Totalt
Styrelse	5	2	7
VD, övriga ledande befattningshavare	2	-	2
Totalt	7	2	

Företagsledningens könsfördelning

2016	Män	Kvinnor	Totalt
Styrelse	5	2	7
VD, övriga ledande befattningshavare	3	-	3
Totalt	8	2	

NOT 6 RESULTATAVRÄKNAD FAKTURERING

Årets belopp om 444 964 (481 258) avser 138 (167) resultatavräknade bostäder.

NOT 7 KONSULTINTÄKTER

Av årets belopp om 2 233 (3 022) avser 2 233 (2 419) försäljning av konsulttjänster till systerbolag inom Framtidenkoncernen.

NOT 8 FÖRSÄLJNINGS- OCH ADMINISTRATIONS-KOSTNADER

	2017	2016
Försäljnings- och administrationskostnader	38 986	37 026
Centrala kostnader	1 548	1 283
Summa	40 534	38 309

Företagets försäljningsverksamhet bedrivs integrerat med den övriga administrativa verksamheten, varför kostnaden för försäljning och administration redovisas tillsammans. Centrala kostnader motsvarar bolagets andel av moderbolagets kostnader.

NOT 9 UPPLYSNINGAR OM NÄRSTÅENDE OCH KONCERNINTERNA TRANSAKTIONER

Intäkter från och kostnader till andra koncernföretag, %		
	2017	2016
Andel av totala intäkter		
Bolag inom Framtidenkoncernen	-	1
Göteborgs Stads nämnder och bolag, exkl Framtidenkoncernen	-	-
	-	1

Andel av totala kostnader i rörelseverksamhet exkl fastighetsskatt, av- och nedskrivningar

Bolag inom Framtidenkoncernen	1	1
Göteborgs Stads nämnder och bolag, exkl Framtidenkoncernen	4	3
	5	4

Andel av intäkter i finansnetto

Bolag inom Framtidenkoncernen	-	-
-------------------------------	---	---

Andel av kostnader i finansnetto

Bolag inom Framtidenkoncernen	100	100
-------------------------------	-----	-----

Moderbolag i den närmast överordnade koncern där Göteborgs Egnahems AB är dotterbolag och där koncernredovisning upprättas, är Förvaltnings AB Framtiden, org.nr 556012-6012 med säte i Göteborg. Bolaget står under bestämmande inflytande från moderbolaget och från moderbolagets ägare Göteborgs Stadshus AB samt dess ägare, Göteborgs Stad.

Några transaktioner med ledande befattningshavare eller nyckelpersoner, utöver vad som anges i not 5, ersättning till styrelse, VD och övrig personal, har inte förekommit.

Vid köp och försäljning mellan koncernföretag tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med extern part. Köp och försäljningar av fastigheter mellan koncernföretag sker till skattemässigt restvärde. Köp och försäljningar av andra anläggningstillgångar sker till bokfört värde.

NOT 10 AVSKRIVNINGAR OCH UTRANGERINGAR

Planenliga avskrivningar inom administration och försäljning i byggverksamheten		
	2017	2016
Inventarier	-191	-207
Immateriella anläggnings-tillgångar	-35	-18
Summa avskrivningar	-226	-225

Planenliga avskrivningar i fastighetsförvaltningen		
	2017	2016
Byggnader	-1 094	-1 141
Inventarier	-12	-12
Summa avskrivningar	-1 106	-1 153

NOT 10 AVSKRIVNINGAR OCH UTRANGERINGER FORTS.

Utrangeringskostnader i fastighetsförvaltningen	2017	2016
Inventarier	-16	-
Byggnader	-	-5
Summa utrangeringskostnader	-16	-5
Summa avskrivningar och utrangeringar	-1 348	-1 383

NOT 11 ARVODE TILL VALD REVISIONSBYRÅ

Öhrlings Pricewaterhouse-Coopers AB	2017	2016
Revisionsuppdrag	136	122
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	48
Skatterådgivning	34	-
Övriga tjänster	-	-
Summa arvode till vald revisionsbyrå	170	170

Utöver ovanstående arvode till valt revisionsbolag har arvode utgått för lekmannarevision inklusive sakkunnigt biträde med 60 (109).

NOT 12 OPERATIONELLA LEASINGKOSTNADER

Framtida minimileasavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:	2017	2016
Förfaller till betalning inom 1 år	658	473
Förfaller till betalning mellan 1–5 år	878	789
Förfaller till betalning senare än 5 år	-	-
Summa	1536	1262

Under periodens kostnadsförda leasingavgifter 575 356

Uppgifterna i denna not inkluderar även finansiella leasingavtal, vilka redovisas som operationella. Dessa avtal består av bilar och kontorsmaskiner som normalt leasas på 3 år respektive 3 år.

NOT 13 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Realisationsvinster vid fastighetsförsäljningar	11 154	323

NOT 14 FINANSNETTO

	2017	2016
<i>Resultat från övriga omsättningstillgångar</i>		
Räntor	1	16
	1	16
<i>Finansiella poster hänförliga till bolagets skulder</i>		
Räntor koncernföretag	-1 979	-4 116
Räntor kreditinstitut	-5	-10
	-1 984	-4 126

Finansiella poster hänförliga till bolagets finansiella anläggningstillgångar

Återförd nedskrivning andelar i bostadsrättsföreningar	-	-
Realisationsresultat	-	-
Finansnetto	-1 983	-4 110

NOT 15 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2017	2016
Lämnat koncernbidrag	-36 000	-31 000
Summa bokslutsdispositioner	-36 000	-31 000

NOT 16 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2017	2016
Aktuell skatt	-2 658	-21
Uppskjuten skatt (avseende förändring i temporära skillnader) se not 28.	13	89
Summa skatt på årets resultat	-2 645	68

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 1 273 (1 260).

Skillnaden mellan den redovisade skattekostnaden/intäkten och skattekostnad/intäkt baserad på gällande skattesats består av följande komponenter:

	2017	2016
Redovisat resultat före skatt	11 939	-236
Skatt enligt gällande skattesats, 22,0%	-2 625	52
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-20	-10
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-	3
Justering avseende tidigare år	-	23
Summa skatt på årets resultat	-2 645	68

NOT 17 IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	17-12-31	16-12-31
Ingående anskaffningsvärden	466	227
Anskaffningar	167	239
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	633	466
Ingående avskrivningar	-18	-
Årets avskrivningar	-35	-18
Utgående ackumulerade avskrivningar	-53	-18
Utgående planenligt restvärde immateriella anläggningstillgångar	580	448

De immateriella anläggningstillgångarna avser pågående IT-projekt.

NOT 18 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Vid varje årsskifte och per den sista juni internvärderas bolagets fastighetsbestånd och varje fastighet åsätts ett marknadsvärde. Värdena beräknas antingen genom en intern värderingsmodell eller genom ortsprismetoden vilka ska spegla ett sannolikt pris vid en försäljning på den öppna marknaden.

Den interna värderingsmodellen är en avkastningsbaserad metod som bygger på varje fastighets förväntade kassaflöde under de kommande tio åren samt ett beräknat restvärde för år elva. I kassaflödet ingår kontrakterade intäkter och kostnader såsom hyror minskade med hyresbortfall, fastighetsskatt och en schabloniserad drift och schabloniserat underhåll.

För utveckling av driftsnettot under kalkylperioden görs antaganden om utveckling av inflation, hyror, hyresbortfall, drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt.

För kalkylperiodens sista år beräknas ett restvärde, vilket motsvarar ett bedömt marknadsvärde vid denna tidpunkt. Driftsnettot och restvärdet uttrycks i nominella termer och diskonteras med en kalkylränta som är baserad på marknadens direktavkastningskrav.

Ortsprismetoden innebär att man bland genomförda transaktioner söker de fastigheter med egenskaper som liknar värderingsobjektet. Därefter görs en analys av dessa transaktioner för att bedöma värdet.

Marknadsvärde	17-12-31	16-12-31
Ingående marknadsvärde	79 300	77 900
Fastighetsförsäljningar	-10 200	-2 200
Övrig värdeförändring	3 300	3 600
Utgående marknadsvärde	72 400	79 300

Planenligt restvärde	17-12-31	16-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 749	37 953
Försäljningar/utrangeringar	-7 464	-2 204
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 285	35 749
Ingående avskrivningar	-4 863	-4 077
Försäljningar/utrangeringar	1 223	36
Avskrivningar	-742	-822
Utgående ack avskrivningar	-4 382	-4 863
Utgående planenligt restvärde	23 903	30 886
Varav bokfört värde mark och markanläggning	4 558	5 914
Taxeringsvärde byggnad	35 951	29 640
Taxeringsvärde mark	27 752	28 790

BYGGNADER OCH MARK

Marknadsvärde	17-12-31	16-12-31
Ingående marknadsvärde	11 385	11 485
Investeringar	-	1 188
Övrig värdeförändring	885	-1 288
Utgående marknadsvärde	12 270	11 385

Planenligt restvärde	17-12-31	16-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 454	13 136
Investeringar	-	1 323
Utrangeringar	-	-5
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 454	14 454
Ingående avskrivningar	-3 557	-3 255
Utrangeringar	-	16
Avskrivningar	-352	-318
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 909	-3 557

Utgående planenligt restvärde	10 545	10 897
Varav bokfört värde mark	2 301	2 301
Taxeringsvärde byggnad	6 600	6 600
Taxeringsvärde mark	2 028	2 028

NOT 19 INVENTARIER

	17-12-31	16-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 245	2 777
Anskaffningar	51	468
Utrangeringar	-942	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärden	2 354	3 245
Ingående avskrivningar	-2 588	-2 369
Utrangeringar	873	-
Avskrivningar	-203	-219
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 918	-2 588
Utgående planenligt restvärde inventarier	436	657

NOT 20 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	17-12-31	16-12-31
Ingående/utgående anskaffningsvärde	-	400
Antal andelar	-	4 000

Bygga Hem i Göteborg AB
Org nummer: 556643-7934

Den 7 mars 2017 såldes samtliga aktier i dotterföretaget Bygga Hem i Göteborg AB till koncernföretaget Förvaltnings AB Framtiden. Köpeskillingen uppgår till det nominella värdet (400).

Moderbolaget Göteborgs Egnahems AB upprättar inte någon koncernredovisning. Moderbolag i den största koncern där koncernredovisning upprättas är Förvaltnings AB Framtiden, org. nr 556012-6012, med säte i Göteborg.

NOT 21 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	17-12-31	16-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 853	2 853
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 853	2 853
Ingående nedskrivningar	-371	-371
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-371	-371
Utgående bokfört värde långfristiga fordringar	2 482	2 482

NOT 22 FÄRDIGSTÄLLDA BOSTÄDER

	17-12-31	16-12-31
Osålda bostäder	-	8 222
Avgår inkuransavdrag	-	-247
Summa färdigställda bostäder	-	7 975

NOT 23 PÅGÅENDE ARBETEN

	17-12-31	16-12-31
Nedlagda kostnader	195 532	306 149
Fakturerade delbelopp	-19 037	-87 003
Avgår inkuransavdrag	-3 951	-1 453
Summa	172 544	217 693

NOT 24 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

	17-12-31	16-12-31
Förvaltnings AB Framtiden	211 377	-
Bostads AB Poseidon	-	843
Summa fordringar hos koncernföretag	211 377	843

NOT 25 ÖVRIGA FORDRINGAR

	17-12-31	16-12-31
Reversfordran bostadsrätter	13 239	84 717
Momsfordran	2 193	-
Övrigt	262	745
Summa övriga fordringar	15 694	85 462

NOT 26 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	17-12-31	16-12-31
Förutbetalda PRI-kostnader	487	691
Förutbetalda Västtrafikkort	127	102
Förutbetalda abonnemangskostnader	22	-
Upplupna telefonkostnader	5	-
Förutbetalda månadsavgifter och samfällighetsavgifter	20	-
Förutbetalda försäkringspremier	42	51
Förutbetalda IT-kostnader	409	288
Förutbetalda utbildningskostnader	-	13
Övrigt	64	144
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 176	1 289

NOT 27 AVSÄTTNING FÖR PENSIONER

	17-12-31	16-12-31
Avsättning vid periodens ingång	23 315	22 911
Nyintjänad pension	1 097	1 045
Årets utbetalningar	-1 218	-1 360
Ränta	818	818
Övrigt	-270	-99
Avsättning vid periodens utgång	23 742	23 315

Avsättning för pensioner avser premier för ITP 2-planens ålderspension inklusive värdesäkring. Pensionsutfästelsen tryggs genom en kreditförsäkring hos PRI Pensionsgaranti.

NOT 28 AVSÄTTNING FÖR UPPSKJUTEN SKATT

Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångars eller skulders bokförda respektive skattemässiga värden är olika. Bolagets temporära skillnader har resulterat i uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar avseende följande poster:

Uppskjutna skattefordringar	17-12-31	16-12-31
Förvaltningsfastigheter	206	193
Varulager	1 067	1 067
Summa uppskjutna skattefordringar	1 273	1 260

NOT 30 FINANSIELLA SKULDER

Räntebärande skulder	Nominellet belopp 2017-12-31	Marknadsvärde 2017-12-31	Nominellet belopp 2016-12-31	Marknadsvärde 2016-12-31
Skulder till koncernföretag	150 000	150 000	156 910	156 910

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. Beviljad kredit på koncernkonto uppgår till 350 000 tkr (200 000), se även not 39.

NOT 31 SKULDERNAS FÖRFALLOTIDER

	Inom ett år	Senare än fem år
Låneskulder		
Skulder till koncernföretag	-	150 000
Rörelseskulder		
Leverantörsskulder	25 416	-
Skulder till koncernföretag	37 116	-
Övriga skulder	3 186	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 430	-
Summa skulder	77 148	150 000

NOT 29 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR**2017**

Övriga avsättningar	Garanti- åtaganden
Ingående balans	99 136
Avsättning under året	27 136
Under året ianspråkstagen avsättning	-16 678
Omklassificering	285
Återförd avsättning	-4 564
Utgående balans	105 315

2016

Övriga avsättningar	Garanti- åtaganden
Ingående balans	83 056
Avsättning under året	21 959
Under året ianspråkstagen avsättning	-6 586
Omklassificering	1 000
Återförd avsättning	-293
Utgående balans	99 136

Övriga avsättningar avser i huvudsak kostnader för bedömda åtaganden för uppförda bostäder med enstegstätade putsfasader. Under året har en avsättning gjorts med 18 000 kkr (15 041).

NOT 32 SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG

	17-12-31	16-12-31
Förvaltnings AB Framtiden	-	6 944
Bostads AB Poseidon	24	-
Familjebostäder i Göteborg AB	21	-
Bygga Hem i Göteborg AB	308	310
Framtidens Byggutveckling AB	259	22
Göteborgs stads bostads AB	45	-
Summa skulder till koncernföretag	657	7 276

NOT 33 ÖVRIGA SKULDER

	17-12-31	16-12-31
Handpenningar från kunder	1 985	13 950
Sociala avgifter inkl löneskatt	1 043	1 127
Personalens källskatt	468	521
Momsskuld	-	15 815
Summa övriga skulder	3 496	31 413

NOT 34 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	17-12-31	16-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	717	803
Upplupna personalkostnader	937	745
Upplupna konsultkostnader	241	-
Upplupna projektkostnader	8 481	7 591
Upplupet avgångsvederlag	-	1 882
Upplupna driftskostnader	105	79
Upplupet revisionsarvode	72	132
Upplupet juristarvode	71	74
Upplupna marknadsförings- och utvecklingskostnader	422	-
Övriga poster	74	93
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 120	11 399

NOT 35 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	17-12-31	16-12-31
Ansvarsförbindelse FPG/PRI	475	466
Ansvarsförbindelse Fastigo	311	308

Bolaget har en risk i de ca 350 bostäder som byggts med enstegstätade putsfasader, se vidare not 29.

NOT 36 JUSTERING FÖR POSTER SOM EJ INGÅR I KASSAFLÖDET

	2017	2016
Avskrivningar	1 332	1 378
Utrangeringar	-	5
Realisationsvinst vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	-9 242	-323
Ökning/minskning av avsättningar	6 607	16 484
Summa justering för poster som ej ingår i kassaflödet	-1 303	17 544

NOT 37 SPECIFIKATION AV KASSAFLÖDET FRÅN FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL

	2017	2016
Ökning (-) / minskning (+) av varulager	53 124	-3 629
Ökning (-) / minskning (+) av kortfristiga fordringar	151 917	-103 405
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	-33 881	15 818
Summa specifikation av kassaflödet från förändring av rörelsekapital	171 160	-91 216

NOT 38 NETTOLÅNESKULD

	2017	2016
Nettolåneskuld vid årets ingång	-179 926	-149 854
Förändring av räntebärande låneskulder	6 910	-29 507
Ökning av avsättningar till pensioner/PRI	-427	-404
Förändring av likvida medel	-3	-161
Nettolåneskuld vid årets utgång	-173 446	-179 926

Nettolåneskulden består av räntebärande låneskulder samt avsättningar till pensioner/PRI med avdrag för likvida medel.

NOT 39 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 tryggs av Göteborgs Stad. För närmare beskrivning av de finansiella riskerna se Förvaltnings AB Framtidens årsredovisning.

NOT 40 RESULTATDISPOSITION*Förslag till resultatdisposition*

Till årsstämman förfogande står (kronor):

Ingående balanserade vinstmedel	64 589 354
Erhållet aktieägartillskott	28 080 000
Årets resultat	9 293 420
Summa	101 962 774

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att ovanstående medel disponeras enligt följande (kronor).

Utdelning till aktieägare (287,62 kr/aktie)	-
I ny räkning balanseras	101 962 774
Summa	101 962 774

NOT 41 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser har inträffat, utöver den ordinarie verksamheten efter räkenskapsårets utgång. De finansiella rapporterna undertecknades den 7 februari 2018 och kommer att framläggas på ordinarie årsstämma den 7 mars 2018.

GÖTEBORG 7 FEBRUARI 2018

Roger Höög
Ordförande

Parham Pour Bayramian
1:e vice ordförande

Carina Ridenius
2:e vice ordförande

Pelle Bratell

Per Lind

Michael Zurowetz

Jane Åberg

Mikael Dolietis
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 7 februari 2018.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Sune Edvardsson
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har lämnats den 7 februari 2018.

Sven R Andersson
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

Lars-Ola Dahlqvist
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 2017. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 20–46 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 2017 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 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 1–19 samt sidorna 47–51. 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 2017 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 ersättnings-skyldighet 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 7 februari 2018
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Sune Edvardsson
Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT FÖR ÅR 2017

Till årsstämman i Göteborgs Egnahems AB
Till Göteborgs kommunfullmäktige för kännedom

Org.nr 556096-3829

Vi, lekmannarevisorer utsedda av kommunfullmäktige i Göteborgs kommun, har granskat Göteborgs Egnahems AB:s verksamhet under år 2017.

Styrelse och verkställande direktör ansvarar för att bolagets verksamhet bedrivs i enlighet med lagar och föreskrifter, bolagsordning samt ägardirektiv.

Lekmannarevisorernas ansvar är att granska om bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt om bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, kommunens revisionsreglemente, god revisionssed i kommunal verksamhet och med beaktande av de beslut kommunfullmäktige och årsstämman har fattat. En sammanfattning av utförd granskning har överlämnats till bolagets styrelse och verkställande direktör i en granskningsredogörelse. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för vår bedömning.

Vi bedömer att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Göteborg den 7 februari 2018

Sven R. Andersson
lekmannarevisor utsedd
av kommunfullmäktige

Lars-Ola Dahlqvist
lekmannarevisor utsedd
av kommunfullmäktige

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighet	Adress	Värdeår	Lägenheter antal	Bostäder area	Lokaler area	Total area	Taxerings- värde kkr
BACKA							
Backa 210:3	Sankt Jörgens väg 2	1992			1 300	1 300	8 628
Summa Backa			-	-	1 300	1 300	8 628
TYNNERED							
Önnered 60:27	Kupeskärs g 54	1970	1	115		115	2 982
Önnered 61:29	Kupeskärs g 81	1970	1	84		84	2 345
Önnered 61:36	Kupeskärs g 101	1970	1	84		84	2 345
Önnered 61:59	Kupeskärs g 67	1970	1	84		84	2 345
Önnered 61:62	Kupeskärs g 61	1970	1	84		84	2 348
Önnered 62:25	Tanneskärs g 55	1970	1	115		115	3 025
Önnered 62:65	Tanneskärs g 127	1970	1	84		84	2 409
Önnered 62:70	Tanneskärs g 137	1970	1	84		84	2 414
Önnered 62:73	Tanneskärs g 149	1970	1	84		84	2 409
Önnered 62:80	Tanneskärs g 157	1970	1	84		84	2 414
Önnered 62:89	Tanneskärs g 175	1970	1	84		84	2 414
Önnered 63:14	Tanneskärs g 203	1970	1	116		116	3 177
Önnered 63:24	Tanneskärs g 229	1970	1	116		116	3 177
Önnered 63:29	Tanneskärs g 241	1970	1	116		116	3 124
Summa Tynnered			14	1 334	-	1 334	36 928
VÄSTRA ERIKSBERG							
Sannegården 79:15	Rositas gata 3	2008	1	146		146	4 812
Sannegården 80:9	Pepitas gata 17	2008	1	141		141	4 713
Sannegården 80:15	Pepitas gata 5	2008	1	146		146	4 947
Summa Västra Eriksberg			3	433	-	433	14 472
BERGSJÖN							
Bergsjön 60:2	Jupitergatan 6	2013	1	119		119	2 062
Bergsjön 60:3	Jupitergatan 8	2013	1	119		119	2 054
Bergsjön 60:4	Jupitergatan 10	2013	1	119		119	2 047
Bergsjön 60:5	Jupitergatan 12	2013	1	119		119	2 041
Bergsjön 60:6	Jupitergatan 14	2013	1	119		119	2 052
Bergsjön 60:9	Jupitergatan 20	2013	1	119		119	2 047
Summa Bergsjön			6	714	-	714	12 303
Total			23	2 481	1 300	1 300	72 331

BRÄNNÖ

Brännö 4:125	småhusenhet med värde < 1 000 kronor
Brännö 4:126	småhusenhet med värde < 1 000 kronor
Brännö 28:1	småhusenhet med värde < 1 000 kronor

STYRELSE, REVISORER OCH LEDNING

ÄGARE

Göteborgs Egnahems AB är en del av Framtidenkoncernen som ägs av Göteborgs Stadshus AB som ingår i Göteborgs Stad.

STYRELSE		FÖDD ÅR	INVALID I STYRELSEN ÅR
Roger Höög (v)	Ordförande	1974	2015
Parham Pour Bayramian (s)	1:e vice ordförande	1980	2015
Carina Ridenius (m)	2:e vice ordförande	1965	2015
Jane Åberg (s)	Ledamot	1963	2011
Michael Zurowetz (mp)	Ledamot	1962	2007
Pelle Bratell (m)	Ledamot	1946	2015
Per Lind (l)	Ledamot	1949	2015
Susanne Grandin Björnerud (m)	Suppleant	1944	2016
Susanne Wold (v)	Suppleant	1974	2011
Henrik Nilsson (s)	Suppleant	1955	2015

ARBETSTAGARREPRESENTANTER

Annika Carlsson	Sveriges Ingenjörer/AiF
Peter Szabo	Unionen
Maria Henriksson	Unionen

FÖRETAGSLEDNING		FÖDD ÅR	ANSTÄLLD ÅR
Mikael Dolietis	Verkställande direktör	1962	2016
Erik Windt-Wallenberg	Bygg	1969	2015
Annika Mayer	Sälj/Marknad	1962	2017
Jenny Lundin	Ekonomi	1977	2015

REVISORER

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Huvudansvarig – Sune Edvardsson
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Suppleant
Sven Andersson (m)	Lekmannarevisor
Lars-Ola Dahlqvist (s)	Lekmannarevisor
Ann-Britt Svensson (m)	Lekmannarevisorsuppleant
Torbjörn Rigemar (s)	Lekmannarevisorsuppleant

PLAN FÖR STYRELSEARBETET

Februari	Årsbokslut, prognos, årsredovisning
Mars	Löpande ärenden, årsstämma
Maj	Delårsbokslut, prognos, marknadsstrategi
Juni	Inriktningsdokument, verksamhetsplan och budget
September	Delårsbokslut, prognos, verksamhetsuppföljning
Oktober	Verksamhetsplan, budget, policybeslut, prognos, utvärdering vd/styrelse
December	Löpande ärenden, internkontrollplan

STYRELSE OCH ARBETSTAGARREPRESENTANTER



Från vänster: Mikael Dolietis, Susanne Grandin Björnerud, Carina Ridenius, Pelle Bratell, Henrik Nilsson, Per Lind, Roger Höög.

Saknas i bild: Parham Pour Bayramian, Jane Åberg, Michael Zurowetz, Susanne Wold



MED HJÄRTAT I GÖTEBORG SEDAN 1933

Sedan 1933 har Egnahemsbolaget arbetat för att förverkliga drömmen om ett eget hus eller bostadsrätt för fler göteborgare. Vi känner ett särskilt ansvar för var och vad vi bygger – och för vem. Därför erbjuder vi hållbara, prisvärda och trivsamma bostäder runt om i hela Göteborg, med fokus på de områden där det finns mest hyresrätter. På så sätt ger vi göteborgarna möjlighet att äga sitt boende i den stadsdel de trivs bäst. Samtidigt bygger vi ett hållbart samhälle.

Egnahemsbolaget ingår i Framtidenkoncernen som är en del av Göteborgs Stad.

BOX 4034, 422 04 HISINGS BACKA
BESÖKSADRESS: SANKT JÖRGENS VÄG 2
TEL: 031-707 70 00
www.egnahemsbolaget.se


EGNAHEMSBOLAGET
HJÄRTAT I GÖTEBORG SEDAN 1933

