

**2018**

GÖTEBORGS  
EGNAHEMS AB



**EGNAHEMSBOLAGET**

HJÄRTAT I GÖTEBORG SEDAN 1933

# ÅRSREDOVISNING 2018

---

**Göteborgs Egnahems AB**







# VI BYGGER ÖVERALLT MEN BARA I GÖTEBORG



## INNEHÅLL

### DETTA ÄR EGNAHEMSBOLAGET

Välkommen till Egnahemsbolaget	4
Nyckeltal 2018	4
VD har ordet	5
Affärsidé, mål och strategier	6
Kommunikationsstrategi	10
Organisation	11
Marknad och kunder	12
Exempel på kommande projekt	16
Inköp och upphandling	17
Förvaltningsverksamheten	18
Miljö och kvalitet	19
Medarbetare och statistik 2018	20

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Viktiga händelser 2018	22
Risk- och känslighetsanalys	23
Utsikter för 2019	26

Omvärldsanalys	27
Förslag till vinstdisposition	28
Femårsöversikt	29
Definitioner	30

### FINANSIELLA RAPPORTER

Resultaträkning	31
Balansräkning	33
Förändringar i eget kapital	35
Kassaflödesanalys	37
Noter	38

### ÖVRIGT

Revisionsberättelse	49
Granskningsrapport	51
Fastighetsförteckning	52
Styrelse, revisorer och ledning	53



## VÄLKOMMEN TILL EGNAHEMSBOLAGET

Sedan 1933 har Egnahemsbolaget arbetat för att förverkliga drömmen om eget hus eller bostadsrätt för fler göteborgare. Vi verkar i såväl uppgång som nedgång i konjunkturen och snart har vi byggt 10 000 bostäder runt om i hela staden.

Vi deltar aktivt i samhälls- och stadsutvecklingen i Göteborg genom att fokusera på områden som domineras av hyresrätter. Vårt hjärta finns i Göteborg och vi känner ett särskilt ansvar för var och vad vi bygger – och för vem. Därför bygger vi så kostnadseffektivt, prisvärt och hållbart som möjligt. Just nu bygger vi i bland annat Övre Lövgärdet, Gamlestaden, Sisjön, Bergsjön, Gårdsten, Länsmansgården och Hisings Backa.

Vi kan vårt Göteborg och finns nära kunderna när de gör livets kanske största affär. 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 trettio anställda. Vi är en del av Framtidenkoncernen som är Sveriges största bostadskoncern, och en del av Göteborgs Stad.

## NYCKELTAL 2018

**475** (4)

nya bostäder byggstartades.

Antalet färdigställda (slutbesiktigade) bostäder uppgick till

**0** (17) äganderätter och

**34** (121) bostadsrätter.

Soliditeten uppgick till

**27,5 %** (27,5 %)

**2** (1)

områden säljstartades.

Resultat efter skatt uppgick till

**858 kkr** (9 293 kkr)

Nöjd kund index, NKI, uppgick till

**71** (63)

## VD HAR ORDET

När jag ser tillbaka på 2018 så är det tre områden där jag ser att vi har tagit stora steg och utvecklats i önskad riktning. Först och främst så gäller det vår nyproduktion. Vi har i år haft fyra så kallade "första spadtag", vilka symboliskt signalerar att vi har börjat bygga på plats i fyra nya projekt. Det i sig innebär att över 350 bostäder kommer att stå klara om ca 1-1,5 år i Bergsjön, Sisjön, Lövgärdet och Gamlestaden. Utöver detta så har vi tagit investeringsbeslut för ytterligare cirka 200 bostäder i bland annat Gårdsten och Hammarkullen. Det känns naturligtvis mycket bra, både att volymerna ökar och att vi bygger i våra utvecklingsområden!

I detta sammanhang så måste Gårdsten nämnas som det första område någonsin som av Polisen tas bort från listan över särskilt utsatta områden. Här har många aktörer med Gårdstensbostäder i spetsen gjort ett fantastiskt arbete! Vi har under året bidragit med vårt fjärde projekt i Gårdsten, Kryddhyllan 2, som stod klart under våren 2018. Vårt femte projekt, Saffransgatan, är i startskedet. Tänk, från början var det bara vi som ville bygga här, nu är vi många aktörer som är med och bygger det nya Gårdsten!

Det är precis den här utvecklingen vi vill bidra till i alla våra utvecklingsområden. Det blir helt enkelt en mer långsiktig, stabil och positiv områdesutveckling när man får in bostadsrätter och småhus där det tidigare nästan bara fanns hyresrätter.

Egnahemsbolaget har en historia som vi ska värna om, en historia som är sprungen ur egnahemsrörelsen i början på förra seklet, där syftet med bolaget var att skapa ett bättre boende för människor med vanliga plånböcker. Prisvärda, attraktiva och välplanerade bostäder.

För att fortsätta arbeta i den riktningen har vi i år tagit en tydligare inriktning mot att satsa på industriellt byggande. Vi ska göra allt vi kan för att skapa så prisvärda bostäder som möjligt.

Det leder mig in på nästa område där vi tagit stora steg och utvecklats, nämligen vår egen organisation. Här kan jag redan se tillbaka och känna stolthet. Vi har under året förstärkt organisationen för att klara de utmaningar som har funnits med ökad projektvolym, samtidigt som vi har haft omställningar i arbetsroller och arbetssätt. Vi har också genomfört stora förändringar i våra projekt- och ekonomistyrningssystem under året, något som alltid innebär visst slit

innan allt är på plats – men vi ser redan stora fördelar.

Trots detta, eller kanske tack vare det, upplever jag en fantastiskt god stämning i bolaget, där alla vill framåt, är villiga att hjälpa till och dela med sig, både av sin tid och kunskap eller kompetens. Jag upplever en stabilitet och ett lugn i organisationen, även på de mest hektiska dagarna. Det värmer verkligen!

Sist men inte minst så tänker jag på våra kunder och hur vi uppfattas av dem, det mäter vi genom Nöjd Kund Index, NKI. Då våra siffror visade på en negativ utveckling 2017 så bestämde vi oss för att kraftsamla under 2018 och fokusera på att skapa en bättre totalupplevelse för kunderna av Egnahemsbolaget som leverantör av deras hem och boende. Glädjande nog har jag i skrivande stund fått reda på att vi ligger strax över rikssnittet i vår senaste mätning! En mycket stark resa av samtliga i bolaget.

Sammanfattningsvis har 2018 varit året då vi har visat vår styrka och professionalitet, och att vi är ett attraktivt bolag att arbeta i och arbeta med, vilket jag är mycket stolt över!



**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

Egnahemsbolaget ingår i Sveriges största allmännyttiga och bostadskoncern. På uppdrag av Framtidenkoncernen bygger och säljer vi bostäder främst i områden som domineras av hyresrätter.

Egnahemsbolaget ska erbjuda göteborgarna välplanerade, attraktiva och prisvärda bostäder med bostadsrätt och äganderätt.

Vårt uppdrag enligt ägardirektivet:

- Vi ska aktivt bidra till att nya bostäder produceras.
- Vi ska bidra till en attraktiv bostadsmarknad
- Vi ska vara en aktiv aktör som producerar hållbara bostäder med blandade upplåtelseformer.
- Vi ska vara en långsiktig aktör som har ett helhetstänk utifrån ekologiska, sociala och ekonomiska aspekter.

Nyproduktionen ska vara rationell och kostnads-effektiv och samordnas med koncernen och systrarna. Upphandlingarna ska eftersträva största möjliga konkurrens.

## VÅRT UPPDRAG

Vi ska ha ett långsiktigt hållbart förhållningssätt och låta ett helhetstänkande, som beaktar såväl sociala som ekologiska och ekonomiska aspekter prägla genomförandet av vårt uppdrag.

Vi ska främja integration och mångfald och motverka diskriminering. Ensidiga upplåtelseformer ökar segregationen, därför ska vi bidra till att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer.

Våra kunders vilja att påverka sitt eget boende ska tillvaratas genom att de ges inflytande över sitt eget boende och dess närmsta omgivning.

Vi ska sträva efter att minska den negativa miljöpåverkan som uppkommer i nyproduktion. Vi ska ge våra kunder goda förutsättningar att ta eget ansvar för den miljöpåverkan som uppkommer i det egna boendet.

Vår dialog med Göteborgssamhället är viktig och ska präglas av öppenhet. Vi ska ha en god samverkan och effektivt samarbete med stadens planerande nämnder, övriga bolag inom Göteborgs Stadshus AB och externa intressenter.

För att kunna åstadkomma ovanstående ska vi säkerställa en ekonomi i balans.

## VERKSAMHETSMÅL OCH MÄTETAL

- Bolaget ska under femårsperioden 2018-2022 nå en genomsnittlig avkastning på 5% på eget kapital (efter skatt).
- Bolaget ska färdigställa minst 300 bostäder 2020 och från 2021 minst 350 bostäder årligen.
- Bolaget ska ha ett Nöjd kund index (NKI) på minst 71
- Bolaget ska ha ett Hållbart medarbetarengagemang (HME) på minst 75

## FOKUSOMRÅDEN OCH STRATEGIER

Våra strategier utgår från de fokusområden koncernen har identifierat:

- Nyproduktion
- Utvecklingsområden
- Nöjda kunder
- Attraktiv arbetsgivare
- God ekonomi och effektiv verksamhet

### Nyproduktion

Egnahemsbolaget har en mycket viktig roll i staden att bygga och sälja bostäder i områden som domineras av hyresrätter. Vi ska bli världens bästa bolag på att bygga i utsatta områden – i Göteborg.

Vi bygger utifrån ett långsiktigt hållbart perspektiv där social hållbarhet är målet, ekonomin medlet och ekologiskt villkoret. Detta kräver ett effektivt arbets-sätt samt god affärsmässighet.



Skiss över Lövgärdet. De tre röda husen bygger vi just nu, och kommer tillföra området 66 bostadsrätter. Det här är första gången på 40 år som det byggs nytt i Övre Lövgärdet.

Vi planerar trevliga, trygga och tillgängliga bostäder och utomhusmiljöer.

Vi ska utveckla vår avtalsuppföljning och ställa sociala och ekologiska hållbarhetskrav på våra upphandlingar. Inriktningen är att vi ska sträva efter 100 procent social upphandling i alla våra projekt.

Vi ska utreda möjligheten att frikoppla parkerings-ekonomin från bostadsrättsföreningen.

Målet med nyproduktionen är att nå en så kostnadseffektiv, prisvärd och hållbar nyproduktion som möjligt. För att nå målet har Egnahemsbolaget som strategi att:

- Ställa om inriktningen för nyproduktionen mot industriellt byggande med enhetlig grundstandard för samtliga bostäder
- Utveckla en långsiktig portföljstyrning för nyproduktionen
- Följa Göteborgs stads Miljöanpassat byggande
- Arbeta med innovativa lösningar i nyproduktionen inom digitalisering och hållbarhet.

### Utvecklingsområden

Egnahemsbolaget ska först och främst bygga i områden med ensidig upplåtelseform som behöver

kompletteras med äganderätt och/eller bostadsrätt. Bolaget ska aktivt arbeta för att utveckla byggandet av fastigheter och medverka i nationell och internationell kunskapsuppbyggnad och erfarenhetsutbyte kring nya metoder och modeller för byggande.

Målet är att Egnahemsbolaget ska bidra till att minska den fysiska segregationen och öka integrationen med UN Habitats (FN:s bosättnings- och boendeorgan) principer för hållbar stadsplanering. För att nå målen har Egnahemsbolaget som strategi att:

- Tillföra nya bostäder och blandade upplåtelseformer i stadens utvecklingsområden
- Vara en aktiv part i den fysiska utemiljön i samband med nyproduktionen
- Vi ska söka samarbete med företag och institutioner inom utvecklingen av nya byggnadsmetoder och modeller

### Nöjda kunder

Våra befintliga och potentiella kunder är ryggraden i vår verksamhet, det är för dem vi finns till. Frågan är hur möter vi kunden. Digitaliseringen av vårt samhälle går snabbt framåt. Det är viktigt att vi möter våra kunder på de olika sätt som de önskar och förväntar sig av





Foto: Emma-Klara Sandberg

en bostadsaktör i framkant. Därför är en ökad digitaliseringstakt en förutsättning för att vi ska få nöjda kunder i framtiden.

Inom alla Göteborgs Stads verksamheter är dialogen idag viktig. Dialogen ger möjlighet till delaktighet, att berörda upplever att de har en reell möjlighet att påverka en process. Förutom möjligheten till påverkan är dialogen ett viktigt verktyg för att skapa trygghet vid förändringar. För att ha ett konstruktivt dialogarbete ska vi:

- Skapa lokala forum/grupper för dialog
- I tidigt skede inleda dialogprocessen

Målet är att Egnahemsbolagets samlade NKI ska ligga en måtenhet högre än branschnittet. För att nå målet har Egnahemsbolaget som strategi att:

- Arbeta kontinuerligt med entreprenörer och underentreprenörer för att öka förståelsen för hur NKI mäts och fungerar
- Följa en plan för slutskedet och tillträdet vad gäller besiktningar, kundbemötande etc.

#### Attraktiv arbetsgivare

Vi ska uppfattas som en modern arbetsplats för befintliga och potentiella medarbetare i bolaget och erbjuda en arbetsmiljö som präglas av delaktighet, inflytande över den egna arbetssituationen och öppenhet.

Vi ska vara en hälsofrämjande organisation som ger förutsättningar för en god balans mellan arbete och fritid. Vi ser mångfald som en strategisk tillgång i bolagets affärsutveckling och strävar efter att ge varje medarbetare en möjlighet att nå sin fulla potential.

Målet är att Egnahemsbolaget ska vara en attraktiv arbetsgivare. För att nå målet har Egnahemsbolaget som strategi att:

- Ge medarbetarna förutsättningar för ett hållbart arbetsliv där fokus ligger i att erbjuda en trygg och säker arbetsmiljö och vara en inkluderande arbetsplats
- Utveckla organisation, medarbetare och ledarskap
- Vid rekrytering beakta att andelen utomnordiska chefer och medarbetare i verksamheten ska öka
- Andelen kvinnor och män i chefsställning är jämlikt fördelat

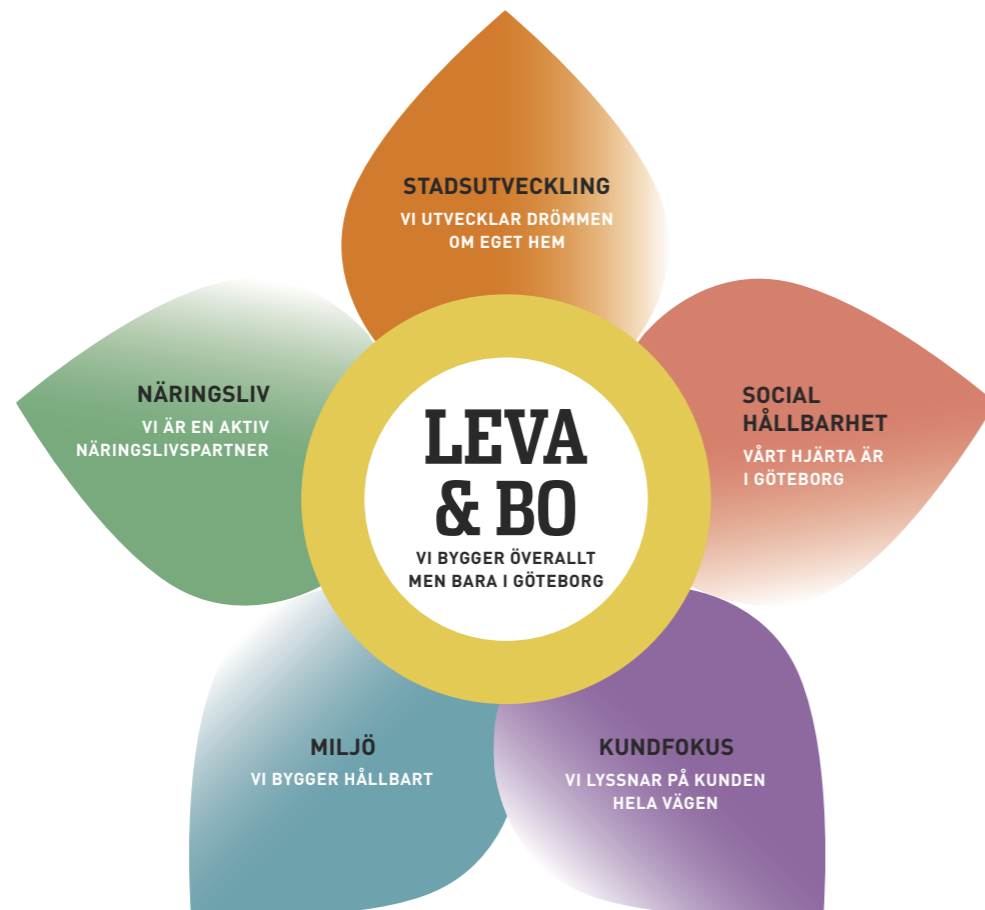
#### God ekonomi och effektiv verksamhet

Egnahemsbolaget ska bygga och sälja bostäder i alla delar av Göteborg, främst där marknaden är svag eller där det inte finns någon marknad. Det är vårt uppdrag och det ställer krav på oss att vi i varje projekt och projektfas utvärderar de insatser och kostnader vi belastar projekten med. Vårt långsiktiga mål är att färdigställa 350 bostäder per år. Det ställer krav på både en effektiv verksamhet och tillräckliga resurser. Vi ska, i möjligaste mån, samverka med koncernen för att utjämna resurstoppar i verksamheten.

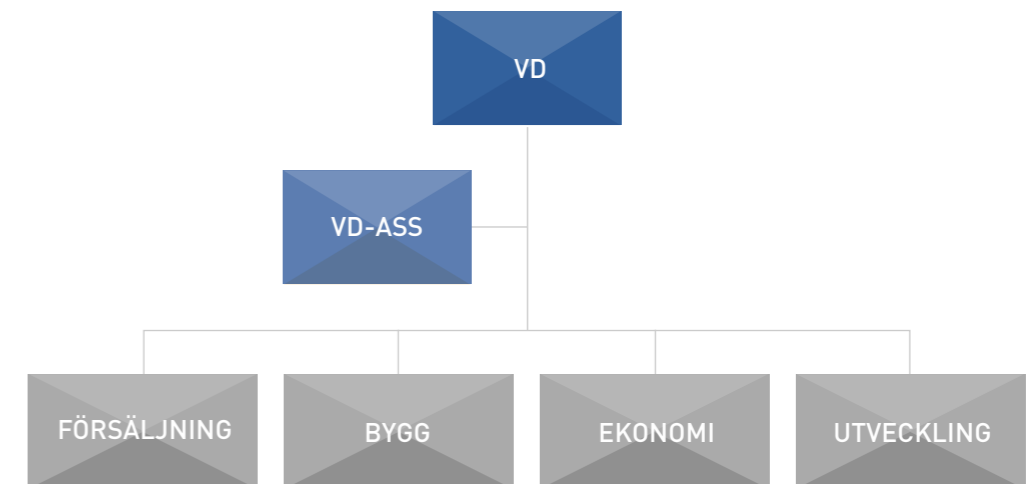
## KOMMUNIKATIONSSTRATEGI

Vår kommunikationsstrategi baseras på Göteborgs Stads kommunikationsstrategi. Budskapen illustreras i blomman nedan. Grundprincipen är att vi kommunicerar i de kanaler där målgruppen för budskapet finns. Den primära målgruppen är givetvis de som ska köpa våra bostäder. Här är [egnahemsbolaget.se](http://egnahemsbolaget.se) själva navet. Marknadsföringen sker kontinuerligt under året. Vi kommunicerar i både köpta och egna kanaler, främst digitala men även tryckta, samt i personliga möten på mässor och olika typer av event.

Våra sekundära målgrupper är de boende i kommande områden, dvs blivande grannar men också presumtiva anbudsgivare och andra samarbetspartners samt blivande medarbetare. Vi ser också att vi har ett ansvar att påverka såväl bygg- som finansieringsbranschen för att fortsätta driva utvecklingen mot ett mer hållbart samhälle.



## ORGANISATION



### KUNDFOKUS

Antal anställda uppgår i slutet av året till 38 st.

Vi har i slutet av året justerat och förstärkt organisationen för att skapa en mer renodlad, effektiv och tydlig organisation, anpassad för vår kärnverksamhet.

Försäljningsavdelningen arbetar i huvudsak med marknadsföring och försäljning av våra bostäder. Medarbetarna i avdelningen har kontakt med kunderna ända från tidiga dialogmöten till efter inflyttning.

Byggavdelningen ansvarar för att driva projekten från pågående detaljplaneskede till färdigt projekt med målsättningen att ha noll fel i besiktningsprotokollen.

I ekonomiavdelningen samlas bolagets ekonomiska funktioner tillsammans med de administrativa funktioner och roller som vi har gemensamt i bolaget.

Utvecklingsavdelningen är en ny avdelning för i år. Vi har renodlat tidigare stabsgrupp och samlat de kompetenser som arbetar med tidiga skeden och projektutveckling i denna grupp.

Alla avdelningar i bolaget har en övergripande uppgift: att skapa prisvärda, attraktiva, hållbara och kostnadseffektiva bostäder, främst i områden som domineras av hyresrätter.

### ORGANISATION

Förändringen som är gjord i år är utvecklad för att effektivisera projektflödet och att eliminera "flaskhalsar" i processerna. Genom denna förstärkning och justering kan vi möta den ökade projektvolym som ligger framför oss det kommande året.

Samtliga våra projekt leds av en projektgrupp som består av repre-

sentanter från olika avdelningar och kompetenser i bolaget. Denna bemanning förändras och anpassas över tid beroende på vilket skede projektet är i. Projektgruppen rapporterar till en styrgrupp, som ger ramar och förutsättningar för projektgruppen och det aktuella projektet. Styrgruppen består av delar av ledningsgruppen. Det innebär korta och snabba beslutsvägar i projektprocessen.

Ledningsgruppen i bolaget består av sex medlemmar. Det är VD, respektive avdelningschef samt bolagets upphandlingsansvariga. Det borgar för en heltäckande, kompetent ledning och styrning av verksamheten.





Foto: Emma-Klara Sandberg

Den underbara miljön i närheten av vårt kommande område Fjällbo Park.

## MARKNAD OCH KUNDER

Egnahemsbolagets produktion präglas av kundens fokus, det vill säga: vad vill kunden ha för typ av bostad och till vilket pris? Även säljprocessen sätter kundens perspektiv främst: hur vill kunden bli bemött före, under och efter köpet? Det innebär att vi bygger det kunderna efterfrågar och hanterar köpresan på ett sådant sätt att kunderna är nöjda med såväl vår produkt som vårt bemötande.

### KONTINUERLIGA MARKNADSANALYSER

Utöver kundens fokus gör vi kontinuerligt analyser av den totala bostadsmarknaden, såväl lokalt som på riksnivå. Vi tittar på förändringar i bopriser på småhus och bostadsrätter, räntornas utveckling, nyproduktionsvolymerna på marknaden, produktionspriser, relevant lagstiftning, sysselsättning och konjunktur.

För varje projekt gör vi marknads- och prisanalyser. Här tittar vi på prisutvecklingen och utbudet i området. Vi analyserar målgruppens demografi där köpkraften är en viktig parameter. Denna analys ligger till grund för vilken produkt vi tar fram och vilken marknadsföring som förväntas behövas.

### NÖJDA KUNDER

Vi mäter kundnöjdheten genom en NKI-undersökning (Nöjd Kund Index) två månader efter inflyttning i varje projekt. Under året har ett projekt haft inflyttning (BRF Kryddhyllan). Här nådde vi NKI 71. Snittet för branschen 2018 är NKI 70. Vi använder oss av Prognoscentrets mätning, vilket är den som i princip hela branschen använder.

Vi har under året genomfört ett arbete för att kvalitetssäkra processen för att få nöjda kunder och ett högre genomsnittligt NKI. Ett antal åtgärder har införts. Bland annat håller vi numera NKI-workshops med entreprenörerna i samtliga projekt. Ett i inledningsfasen, för att berätta hur viktigt NKI är för oss och hur mätningen fungerar. Ett i senare skede när vi närmar oss inflyttning. Här är även underentreprenörer med, för att även hantverkare ska känna till och bli engagerade i hur viktigt det är med till exempel slutfinish och bemötande.

Vi har sedan tidigare haft som mål att ha noll fel vid slutbesiktning. För att lyckas med det strävar vi numera efter att ha en referenslägenhet uppförd i varje projekt där beställare och entreprenör har en gemensam normerande besiktning i god tid innan inflyttning. Här medverkar även säljaren, inredningsansvarig och representant från bostadsrättsföreningen. Målet är att ha en samsyn kring önskvärd kvalitet i varje projekt.

Vi har även infört NKI-parametrar vid utvärdering av anbud, för att vara försäkra oss om att vi anlitar professionella entreprenörer.

### KUNDRESAN

Vi påbörjar kundresan så fort vi vet att vi har ett nytt projekt. Redan i tidigt skede håller vi dialogmöten i området, för att informera om de planer som finns men också för att inhämta synpunkter på vad man i närområdet saknar och vill utveckla. I det här stadiet gör vi också en hel del kommunikation för att locka till oss intressenter. Dessa håller vi sedan kontakt med via nyhetsbrev och olika informationsmöten under resans gång.

När projektet vinner laga kraft öppnar vi möjligheten att göra en intresseanmälan. Fram till säljstart kommunicerar vi med intressenterna via nyhetsbrev. Vi finns även tillgängliga 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. Vi har ofta representant från en bank med vid dessa möten, så

att presumtiva kunder kan få hjälp med att ansöka om lånelöfte och få svar på finansiella frågor.

I de fall vi erbjuder tillval så hanteras de i ett digitalt verktyg. Det gör hanteringen tryggare när kunden kan göra sina tillval när och var den 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.

Under produktion bjuds kunderna in till olika event som till exempel första spadtaget, stomvisning och flyttaxmöte. Därefter är det dags för besiktning och till slut den efterlängtdade inflyttningen, två tillfällen som avrundar köpresan, innan den viktiga tiden för eftermarknad tar vid.

Skissbild på kommande radhus i Sisjön.





### PROJEKT UNDER BYGGNATION 2018

PROJEKT	OMRÅDE	BYGGSTART	BOSTÄDER	STATUS
Brf Kryddhyllan	Gårdsten	2016	34 radhus i fem längor. Bostadsrätt.	Färdigställdes 2018
Brf Makrillen	Gamlestaden	2018	137 lägenheter i två lamellhus. Bostadsrätt.	Inflyttning från 2020
Brf Sisjöhöjd	Askim, Sisjön	2018	36 lägenheter i två lamellhus. Bostadsrätt.	Inflyttning 2020
Brf Övre Lövet	Lövgärdet	2018	66 lägenheter i tre punkthus. Bostadsrätt.	Inflyttning från 2019
Merkuriusgatan (BoStad2021)	Bergsjön	2018	ca 60 lägenheter i flerbostadshus. Bostadsrätt.	Inflyttningar från 2020
Norra Fjädermolnsgatan (BoStad2021)	Länsmansgården	2018	140 lägenheter i flerbostadshus. Bostadsrätt.	Inflyttningar från 2020

### PROJEKT UNDER PROJEKTERING 2018 (LAGA KRAFT)

PROJEKT	OMRÅDE	BYGGSTART	BOSTÄDER	STATUS
Sisjödalen	Askim, Sisjön	2019	32 radhus i tre längor. Äganderätt/ Bostadsrätt	Inflyttningar från 2020
Selma stad	Hisings backa	2019	ca 100 bostäderlägenheter i flerfamiljshus. Bostadsrätt	Inflyttningar från 2021
Ättehöggsgatan (BoStad2021)	Björkekärr	2019	72 lägenheter i flerfamiljshus. Bostadsrätt	Inflyttningar från 2021
Litteraturgatan	Hisings backa	2020	ca 200 lägenheter i flerfamiljshus. Byggs i fyra etapper.	Inflyttningar från 2022
Fjällbo Park	Utby	2020	ca 80 lägenheter i flerbostadshus. Bostadsrätt	Inflyttningar från 2021
Saffransgatan (BoStad2021)	Gårdsten	2020	ca 30 lägenheter i flerbostadshus, ca 40 bostäder i radhus. Bostadsrätt	Inflyttningar 2021
"Snabba huset"	Hammarkullen	2019	40 lägenheter i flerbostadshus. Bostadsrätt	Inflyttning 2020

### PROJEKT I PLAN- OCH PROGRAMÄRENDE 2018

PROJEKT	OMRÅDE	BOSTÄDER	STATUS
Skra Bro	Björlanda	ca 175 lägenheter i flerfamiljshus. Bostadsrätt.	Pågående detaljplan
Smörslottsgatan (BoStad2021)	Björkekärr	Ca 70 lägenheter i flerfamiljshus. Bostadsrätt.	Detaljplan antagen. Överklagad.
Gunnilse centrum	Gunnilse	ca 150 lägenheter och radhus. Bostadsrätt.	Pågående detaljplan
Frihamnen	Hisingen	ca 200 lägenheter. Bostadsrätt.	Pågående detaljplan
Gamlestads torg. Etapp 2	Gamlestaden	ca 40 lägenheter. Bostadsrätt.	Pågående detaljplan
Siriusgatan	Bergsjön	ca 100 bostäder i radhus och flerfamiljshus. Bostadsrätt och äganderätt	Pågående detaljplan
Solgatan	Bergsjön	ca 50 bostäder i flerfamiljshus. Bostadsrätt.	Pågående detaljplan
Marconi Käppen	Frölunda	ca 200 bostäder. Bostadsrätt	Pågående detaljplan
Radiövägen	Frölunda	ca 75 bostäder i flerfamiljshus. Bostadsrätt.	Pågående detaljplan

### INFLYTTNINGAR 2018



**GÅRDSTEN**  
BRF KRYDDHYLLAN, 34 radhus med bostadsrätt.

### SÄLJSTARTER 2018



**SISJÖN**  
BRF SISJÖHÖJD  
36 lägenheter i flerbostadshus med bostadsrätt. Säljstart i maj.



**GAMLESTADEN**  
BRF MAKRILLEN  
137 lägenheter i flerfamiljshus med bostadsrätt. Säljstart i oktober.



## EXEMPEL PÅ KOMMANDE PROJEKT

### LÄNSMANSGÅRDEN, NORRA FJÄDERMOLNSGATAN

Längs Solvädersgatan uppförs flerbostadshus med 140 lägenheter. Parkering sker i garage under husen samt via markparkering. Lägenheterna är i storlekarna 1-4 rum och kök och fördelade på fyra byggnader. Alla lägenheter kommer att ha balkong. Säljstart planeras under september 2019 och inflyttning 2021. Projektet ingår i BoStad2021.



### HISINGS BACKA, SELMA LAGERLÖFS TORG

Nuvarande Selma Lagerlöfs torg är mitt i en genomgripande omvandling med nytt stadsdelshus och nytt handelshus. Totalt tillförs torget 800 bostäder. Egnahemsbolaget uppför 109 bostadsrättslägenheter fördelade på ett punkthus i 10 våningar och ett flerbostadshus. Lägenheterna är i främst i storlekarna 1-2 rum och kök. Säljstart planeras under Q1 2020 och inflyttning planeras ske under 2021-2022.

### GÅRDSTEN, SAFFRANSGATAN

Saffransgatan i Gårdsten kommer att bebyggas med ett 40-tal radhus och ett flerbostadshus med 30 lägenheter. Bostäderna är fördelade på 1-4 rum och kök. Entreprenadarbetena planeras starta under 2019. Säljstart planeras till oktober 2019 och inflyttning under 2021. Projektet ingår i BoStad2021.



### GÄRDSÅS, SIRIUSGATAN

Utvecklingen av projektet sker i tät samverkan med Familjebostäder och Framtiden byggutveckling AB. Detaljplanen bedöms bli antagen under 2019 med möjlighet till ca 300 nya bostäder i radhus och flerbostadshus. Egnahemsbolaget planerar att uppföra ca 100 bostäder i radhus och flerbostadshus. Byggnationen av bostäderna kommer att ske etappvis. Inflyttningar sker från 2023 och framåt.



## 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 blandad portfölj för att möta den blandstad som är planerad inom de närmaste åren. Genom att vi ingår i Framtidenkoncernen så kan vi samarbeta kring upphandling och inköp för att bygga så kostnadseffektivt som möjligt.

I år har vi sett att antalet anbud har ökat något trots att statistik från Upphandlingsmyndigheten visar att antalet anbud per upphandling minskar i Sverige som helhet. Vi arbetar strategiskt och långsiktigt för att möta stadens behov av hållbar stadsutveckling.

Att få in företag med industriellt byggande och modulbyggande i våra projekt är ett fokusområde. Fokus ligger även 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 totalentreprenader och partneringsprojekt.

### UTVECKLAT ARBETSSÄTT FÖR ANBUD

Vi har haft två leverantörsfrukostar under året där entreprenörer och andra intresserade har samlats till möten och samtal. Temat för dessa har varit digitalisering respektive en eftervalsanalys. Dessa har varit mycket uppskattade och är något vi kommer fortsätta med för att utveckla våra nätverk och relationer inom branschen.

### 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.



## 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. Bygga Hems verksamhet har avvecklats under 2018.

### FÖRVALTADE BOSTÄDER

Egnahemsbolaget äger och förvaltar totalt 15 (23) bostäder i Västra Eriksberg och Tynnered. Samtliga bostäder upplåts med hyresrätt och var uthyrda under 2018. De förvaltade bostäderna hade vid årsskiftet en sammanlagd yta av totalt 1 506 kvm (2 481). Under året såldes sex kedjehus i Bergsjön, ett radhus i Västra Eriksberg samt ett radhus i Tynnered.

### KOMMERSIELL 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 2018 till cirka 68 mkr (83). Detta värde överstiger summan av det bokförda värdet på bolagets fastigheter med 51 mkr (51). Marknadsvärdet på förvaltningsfastigheter uppgick till 49 mkr (71). Marknadsvärdet på byggnader och mark motsvarar 18 mkr (12).

### FÖRVALTNING

Under 2018 har en renovering av kök och badrum projekterats på våra fastigheter i Tynnered. Produktionen kommer att starta i januari 2019.

### UTSIKTER FÖR 2019

Vi har för avsikt att avyttra våra två

återstående radhus i Västra Eriksberg under nästa år. I Egnahemsbolaget kontorsfastighet kommer ett nytt kök och ett antal nya kontorsplatser byggas under januari 2019. Det kommer även att installeras solceller på kontorets tak under året.

## 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 byggtreprenaden. 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 lufttätethet  $\leq 0,3$  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 flyttade in i februari 2018.





## MEDARBETARE OCH STATISTIK 2018

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 38 (30), varav 20 (19) kvinnor och 18 (11) män. Alla anställda är tjänstemän. Under året tillsvidareanställdes 9 (8) nya medarbetare varav en vikarie. Under året slutade 1 (8) medarbetare. Medelåldern bland bolagets anställda är 44 år (45,5). Den genomsnittliga anställningstiden uppgår till 3,1 år (3,2). 2 (1) 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 självklar, 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 2018 till 9,63 procent (13,1) av total tillgänglig tid. Av detta utgjorde långtidssjukfrånvaron 8,46 procent (12,1). Antalet långtidsfriska, det vill säga medarbetare som varit sjukskrivna max fyra dagar under 2018, var 44 procent (57).

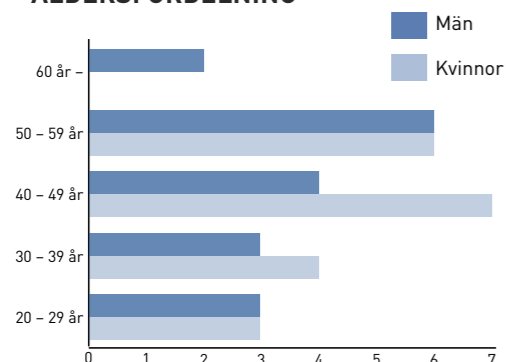
### ARBETSMILJÖ

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.

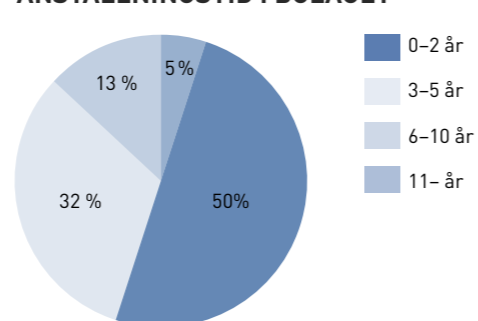


Första spadtag för kvarteret Makrillen i Gamlestaden, maj 2018.

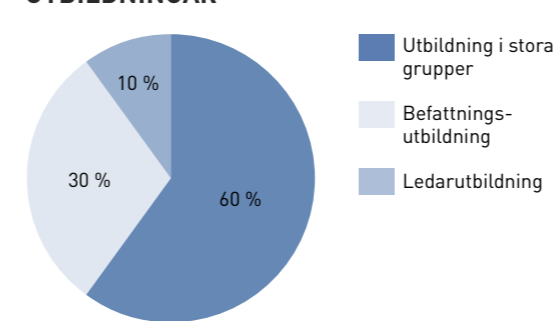
### ÅLDERSFÖRDELNING



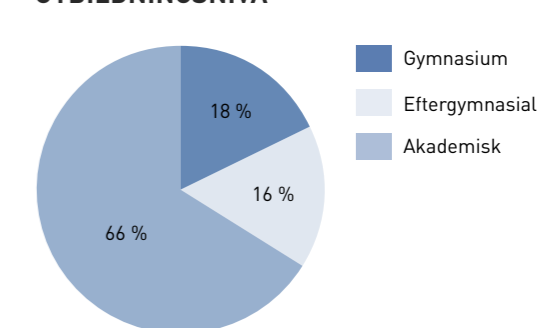
### ANSTÄLLNINGSTID I BOLAGET



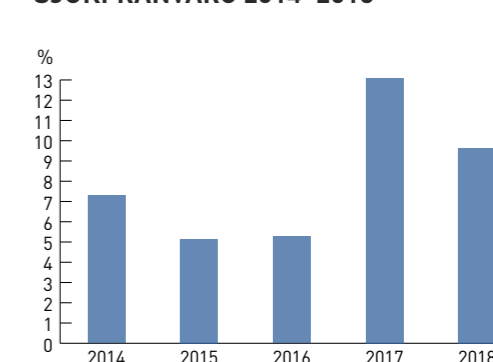
### UTBILDNINGAR



### UTBILDNINGSNIVÅ



### SJUKFRÅNVARO 2014-2018





**Förvaltningsberättelse.** Styrelsen och verkställande direktören för Göteborgs Egnahems AB (556095-3829) avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2018. 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 2018 som omfattar samtliga dotterbolag i koncernen.

## VIKTIGA HÄNDELSE 2018

JANUARI	
FEBRUARI	Inflyttning av etapp 1 i BRF Kryddhyllan.
MARS	
APRIL	Maria Henriksson tillträder som chef för byggavdelningen. Frukostseminarium för byggbranschen. Vi presenterar vår anbudsportfölj samt en aktuell föreläsare. Denna gång Ashkan Fardoost, nominerad som Årets talare inom digitalisering.
MAJ	Inflyttning av etapp 2 i BRF Kryddhyllan. Vi tar första spadtaget för BRF Sisjöhöjd i Sisjön. Säljstart för BRF Sisjöhöjd. Vi tar första spadtaget för BRF Makrillen i Gamlestan.
JUNI	Inflyttning av etapp 3 i BRF Kryddhyllan.
SEPTEMBER	NKI-resultat klart för BRF Kryddhyllan: 71. (Branschsnitt Sverige 70)
OKTOBER	Säljstart för BRF Makrillen Vi tar första spadtaget för BRF Bergsjöbyn i Bergsjön.
NOVEMBER	Frukostseminarium för byggbranschen. Vi presenterar vår anbudsportfölj samt en aktuell föreläsare. Denna gång Adam Cwejman, tf politisk redaktör på Göteborgs-Posten, som bjöd på en eftervalsanalys med stadsplaneringen som utgångspunkt.
DECEMBER	

## RISK- OCH KÄNSLIGHETSANALYS

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

### MOTIVERADE MEDARBETARE

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

För att möta den ökade projektvolym som tar fart 2019, har vi genomfört vissa justeringar och förstärkningar av organisationen i bolaget.

### BYGGBAR MARK

Moderbolaget ansvarar för anskaffning av byggbar mark, Egnahemsbolaget är helt beroende av marktillgången för framtida försörjning av byggrätter. Egnahemsbolaget deltar aktivt i processen tidiga skeden i koncernen för att säkerställa Egnahemsbolagets förutsättningar i detta arbete.

### KOSTNADSEFFEKTIV PRODUKTION

Bolaget har tagit beslut om att prioritera industriellt byggande och modulbyggande i våra kommande projekt. Syftet är att kunna genomföra en så kostnads-

effektiv nyproduktion som möjligt för att kunna erbjuda en bredare målgrupp möjligheten att skaffa sig ett eget ägt boende. Vi har påbörjat projekt i våra utvecklingsområden med bland annat SABO:s kombohus på ett par projekt. Vi kommer fortsättningsvis föra dialog med våra leverantörer i syfte att fortsätta kostnadseffektiviteten med bibehållen kvalitet och attraktivitet.

### RISKARBETE – HOT OCH MÖJLIGHETER

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



Foto: Emma-Klara Sandberg





Foto: Emma-Klara Sandberg

## FINANSIERING

### 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 3,38 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 Framtidenkoncernen lån och kapitalbehov.

## FINANSNETTETS UTVECKLING

Riksbanken beslutade i december att höja styrräntan från - 0,50 procent till -0,25 procent mot bakgrund av den starka konjunkturen samt att inflationen legat kring tvåprocentmålet.

Även tremånadersräntan var negativ under hela året och de längre räntorna föll succesivt då riskapiten minskade i marknaden till följd av ökad osäkerhet i världsekonomin. Den femåriga räntan minskade med cirka 0,15 procentenheter under året till cirka 0,51 procent vid årsskiftet.

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

Egnahemsbolagets finansnetto kan läsas i not 14.

Den genomsnittliga finansieringskostnaden uppgick till 1,6 procent (1,3) beräknat som finansnettot korrigerat för ränteintäkter, kostnader PRI och aktiverad ränta ställt i relation till genomsnittlig lånevolym under året.

### Finansiell ställning

Egnahemsbolaget har en stark finansiell ställning. Bolagets egna kapital uppgick vid årsskiftet till 122 377 (121 519) och soliditeten uppgick till 27,5 procent (27,5). De räntebärande skulderna uppgick vid årets utgång till 157 773 mnkr (150 000). Bolaget har tillgång till intern rörelsekredit i Förvaltnings AB Framtidens kontostruktur inom Göteborgs Stads koncernkonto. Totala lån uppgick under året till i genomsnitt 153 887 mnkr (153 455).

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

### Finansnettots räntekänslighet

Under antaganden om oförändrad lånevolym, oförändrad räntebindningstid samt positionssammansättning avseende räntexponeringen 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 2019-2021, tkr

Ränteantagande	2018	2019	2020	2021
Räntenivå 2018-12-31	-2 470	-2 301	-2 105	-1 978
Räntenivå +1% -enhet		-2 693	-2 627	-2 638



## UTSIKTER FÖR 2019

Utvecklingen på bostadsmarknaden under 2018 har varit den förväntade, med en prisnedgång på marknaden, mest i centrala, attraktiva områden i Stockholmsregionen men även i Göteborg. När vi blickar framåt mot 2019 så ser vi att osäkerheten kvarstår med en avaktande marknad under den inledande delen av året. Som i en kontrast till detta står den fortfarande starka tillväxten i Göteborg med en stark arbetsmarknad. Bostadsbristen är lika stor som tidigare år.

Egnahemsbolagets uppdrag, att främst bygga i områden som domineras av hyresrätter, skapar de blandade upplåtelseformer som är grunden i en hållbar stadsutveckling. Behovet och efterfrågan av riktigt prisvärda bostäder är minst lika stort här som i centrala delar av Göteborg. Att vi levererar en riktigt prisvärd produkt gör att vi har en bra position och står starka i den något oroliga omvärld som vi nu upplever.

### NYPRODUKTION

All nyproduktion inom Framtiden-koncernen sker via två byggande bolag, Framtiden Byggutveckling som bygger hyresrätterna åt de förvaltande bolagen i koncernen och Egnahemsbolaget som bygger bostadsrätter och äganderätter/småhus.

Inom koncernen och mellan Egnahemsbolaget och Framtiden Byggutveckling har vi intensifierat och effektiviserat samarbetet i projekt och samverkan i övrigt. Bland annat har vi stärkt och utvecklat gemensamma funktioner inom HR och inköp under året och kommer att stärka IT under 2019. Vi har idag ett tiotal projekt där Framtiden Byggutveckling och Egnahemsbolaget samverkar och i vissa fall har en gemensam projektorganisation. Vi ser att detta kommer att vidareutvecklas och vi arbetar aktivt för att effektivisera projektverksamheten så långt det är möjligt.

Under 2019 kommer vi att ha drygt 600 bostäder i produktion

och drygt 700 i projektering, vilket är nivåer som bolaget aldrig tidigare uppnått. Det har föranlett vår styrelse att ta ett nytt beslut om att bolaget ska leverera 350 bostäder per år från och med 2021.

Under kommande år kommer vi att fokusera på industriellt byggande och modulbyggande. Vi kommer även att fortsatt satsa på att skapa blandade upplåtelseformer i våra utvecklingsområden. Faktum är att vi finns representerade med projekt i så gott som samtliga utvecklingsområden i Göteborg under 2019.

### HÅLLBARHET

Egnahemsbolaget ska fokusera på hållbarhet med fokus på att arbeta hållbart snarare än att arbeta med hållbarhet, vilket är en väsentlig skillnad. Vi bygger utifrån ett långsiktigt hållbart perspektiv där social hållbarhet är målet, ekonomin medlet och ekologi villkoret. Detta kräver ett effektivt arbetssätt samt god affärsmässighet.

Vi ska utveckla vår avtalsuppföljning och ställa sociala och ekologiska hållbarhetskrav på våra upphandlingar. Inriktningen är att vi ska sträva efter 100 procent social upphandling i alla våra projekt.

Vi ska utreda möjligheten att frikoppla parkeringsekonomin från boendeekonomin.

Vi har påbörjat ett pilotprojekt på Marconigatan i syfte att skaffa kunskap och lyfta fram de möjligheter som vi anser vara genomförbara till att vara vägledande inom hållbarhet i kommande projekt.

### BOSTADSBRISTEN I GÖTEBORG

Trots en något avvaktande marknad så ökar det underliggande bostadstrycket i Västsverige och Göteborg. Det behövs både hyresrätter och eget ägt boende till rimliga priser. Här kommer vårt arbete att göra skillnad, såväl när det gäller att producera prisvärda och attraktiva bostäder som när det gäller att skapa blandade upplåtelseformer i Göteborgs utvecklingsområden.

För att lyckas är samverkan och samsyn mellan Egnahemsbolaget och Stadens tekniska förvaltningar, stadsdelsförvaltningar och skolvärlden en nödvändighet när det gäller satsningar och prioriteringar. För det är endast genom dessa satsningar och prioriteringar som vi skapar förutsättningar för att fler ska kunna skaffa eget ägt boende. Detta skapar också flyttkedjor som är till gagn för alla.

## OMVÄRLDSANALYS

### VÅR OMVÄRLD

Den globala konjunkturen utvecklades positivt under året men den upptrappade handelskonflikten mellan USA och Kina medförde ökad osäkerhet kring världsekonomin. De amerikanska börserna och Stockholmsbörsen backade under 2018. Även oljepriset föll kraftigt mot slutet av året på grund av oro för svagare konjunktur och risk för överproduktion. I Storbritannien ledde förhandlingarna med EU till en Brexitöverenskommelse som kräver beslut i det brittiska parlamentet.

I USA var tillväxten stark i början av året och har därefter minskat. Den starka konjunkturen bidrog till att inflationen tog fart och arbetslösheten minskade till den lägsta nivån på många år. Den amerikanska centralbanken FED höjde styrräntan fyra gånger under 2018. I Eurozonen bromsade tillväxten upp under året där Italiens försämrade ekonomiska utveckling påverkade negativt. Däremot förbättrades arbetsmarknaden i Eurozonen och arbetslösheten minskade. Den europeiska centralbanken ECB förde en fortsatt expansiv penningpolitik med nollränta och beslutade att avsluta stödköpsprogrammet för obligationer vid årsskiftet.

### SVERIGE

I Sverige var ekonomin fortsatt god men tillväxten mattades av under tredje kvartalet främst till följd av lägre privatkonsumtion. Den svenska exportindustrin utvecklades svagt under första delen av året efter en minskad efterfrågan i den globala varuhandeln men har därefter ökat. Oron på bostadsmarknaden fortsatte med fallande bostadspriser efter införandet av ytterligare amorteringskrav i början av året.

Under året försvagades kronan mot euron och dollarn. Vid slutet av året uppgick kronan till cirka 10,30 kr mot euron och till cirka 8,95 kr mot dollarn. Den svaga kronan gynnade den svenska exportindustrin vilket var positivt för Göteborgsregionen som är beroende av exportmarknaden där euroområdet och USA är de största marknaderna.

I december beslutade Riksbanken om höjning av reporäntan med 0,25 procent till -0,25 procent mot bakgrund av den starka konjunkturen samt att inflationen legat kring tvåprocentmålet. Tremånadsräntan var negativ under hela året och varierade mellan -0,35 och -0,48 procent under året vilket påverkade lån med kort räntebindning positivt. Efter Riksbankens räntebesked i december steg tremånadsräntan till cirka -0,13 procent. De längre räntorna föll succesivt då riskapiteten minskade i marknaden till följd av den ökade osäkerheten i världsekonomin. Den femåriga räntan minskade med cirka 0,15 procentenheter under året till cirka 0,51 procent vid årsskiftet.





# FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

## TILL ÅRSSTÄMMANS FÖRFOGANDE STÅR FÖLJANDE DISPONIBLA MEDEL (KR)

Ingående balanserade vinstmedel	102 033 274
Årets resultat	858 314
<b>Summa</b>	<b>102 891 588</b>

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

Utdelning	22 620 000
I ny räkning balanseras	80 271 588
<b>Summa</b>	<b>102 891 588</b>

### Styrelsens yttrande över den föreslagna resultat- dispositionen

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

Den föreslagna utdelningen är ett led i en skattemässig disposition, där koncernen utnyttjar bolagets skattemässiga underskott. Den föreslagna utdelningen motsvaras av ett mottaget koncernbidrag.

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

# FEMÅRSÖVERSIKT

	2018	2017	2016	2015	2014
<b>RESULTATRÄKNING</b>					
Omsättning	112 756	452 047	487 689	177 383	77 431
Avskrivningar	-1 097	-1 332	-1 383	-1 265	-1 182
Återförda nedskrivningar	0	0	0	886	-
Byggverksamhetens rörelseresultat	-36 347	41 654	34 378	-62 463	-16 877
Förvaltningsverksamhetens rörelseresultat	10 937	8 267	496	7 956	-228
Rörelseresultat totalt	-25 410	49 921	34 874	-54 507	-17 105
Resultat från finansiella poster avs. tillgångar	0	1	16	2 518	1 435
Resultat från finansiella poster avs. skulder	-2 470	-1 984	-4 126	-2 246	-1 186
Resultat efter finansnetto	-27 880	47 938	30 764	-54 235	-16 856

<b>BALANSRÄKNING</b>					
Fastigheter	18 541	34 448	41 783	43 758	42 529
Övriga anläggningstillgångar	5 785	4 771	5 247	4 688	21 547
Omsättningstillgångar	421 194	402 046	398 025	349 199	192 061
Eget kapital	122 377	121 519	84 146	106 154	107 553
Obeskattade reserver	0	0	0	0	0
Avsättningar	104 156	129 057	122 451	105 967	59 049
Låneskulder (räntebärande)	157 773	150 000	156 910	127 403	60 457
Rörelseskulder (ej räntebärande)	61 214	40 689	81 548	58 121	29 078
Balansomslutning	445 520	441 265	445 055	397 645	256 020

<b>NYCKELTAL</b>					
Resultatavräknade bostäder	34	138	167	56	16

<b>LÖNSAMHET</b>					
Avkastning på totalt kapital, %	-5,7	11,3	8,3	-15,9	-6,9
Avkastning på eget kapital, %	-22,8	46,6	32,3	-50,8	-15,5

<b>FINANSIERING</b>					
Soliditet, %	27,5	27,5	18,9	26,7	42,0
Räntetäckningsgrad, ggr	-10,2	25,2	8,5	-23,1	-13,2
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	1,2	1,9	1,2	0,6
Genomsnittlig finansieringskostnad exklusive räntebidrag, %	-1,6%	-1,3%	-2,9%	-2,4%	-3,9%
Kassaflöde, exklusive investeringar	-26 782	49 270	32 147	-52 970	-15 674

<b>PERSONAL</b>					
Medelantal anställda	30,5	20,5	26,5	28,5	25,7
Sjukfrånvaro, %	9,6	13,1	5,3	5,1	7,3



## 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.

### GENOMSNISSLIG 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.

### GENOMSNISSLIG 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	2018	2017
<b>BYGGVERKSAMHETEN</b>			
Resultatavräknad fakturering	6	108 445	444 964
Konsultintäkter	7	1 771	2 233
Kostnader för produktion	29	-97 170	-367 470
<b>Byggverksamhetens bruttoresultat</b>		<b>13 046</b>	<b>79 727</b>
Försäljnings- och administrationskostnader (inkl avskrivningar)	5,8,10,11,12	-49 393	-39 969
<b>Byggverksamhetens rörelseresultat</b>		<b>-36 347</b>	<b>39 758</b>
<b>FÖRVALTNINGSVERKSAMHETEN</b>			
Hysesintäkter	2	2 190	2 649
Förvaltningsintäkter	3	350	2 540
Kostnader för fastighetsförvaltningen			
Driftskostnader	4	-1 093	-1 772
Fastighetsavgift/-skatt		-152	-151
Underhållskostnader		-305	-347
Avskrivningar i förvaltningen	10	-861	-2 411
<b>Förvaltningsverksamhetens bruttoresultat</b>		<b>129</b>	<b>-438</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	5,8	-389	-553
Övriga rörelseintäkter	13	11 197	11 154
<b>Förvaltningsverksamhetens rörelseresultat</b>		<b>10 937</b>	<b>10 163</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-25 410</b>	<b>49 921</b>
Finansnetto	14	-2 470	-1 983
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>9</b>	<b>-27 880</b>	<b>47 938</b>
Bokslutsdispositioner	15	29 000	-36 000
Skatt på årets resultat	16	-262	-2 645
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>1</b>	<b>858</b>	<b>9 293</b>



**KOMMENTAR TILL RESULTATRÄKNINGEN**

Årets resultat motsvarar 858 (9293) och inkluderar reavinster vid fastighetsförsäljningar om 11 197 (9 258). Egnahemsbolagets resultat efter finansiella poster uppgår till -27 880 (47 938).

**BYGGVERKSAMHETEN**

Byggverksamhetens rörelseresultat uppgick till -36 347 (39 758). Under året resultatavräknades totalt 34 (138) bostäder på Kryddhyllan (Gårdsten). Byggverksamhetens fakturering under 2018 uppgick till 110 216 (447 197). Av årets fakturering avsåg 1 771(2 233) fakturering för konsulttjänster inom Framtidenkoncernen.

**FÖRVALTNINGSVERKSAMHETEN**

Vid årsskiftet 2018/2019 omfattar bolagets fastighetsbestånd 15 (23) lägenheter om sammanlagt 1 506 kvm (2 481) samt 1 300 kvm (1 300 kvm) lokaler. Samtliga bostäder är uthyrda.

Förvaltningens omsättning för 2018 uppgår till 2 540 (2 954) och består av hyresintäkter samt förvaltningsintäkter. Förvaltningsverksamhetens rörelseresultat motsvarar 10 937 (10 163). Under året avyttrades 8 (2) bostäder. Reavinsterna uppgår till 11 197 (9 258). Reavinsterna redovisas under rubriken övriga rörelseintäkter.

**FINANSNETTO**

Bolagets finansnetto uppgår till -2 470 (-1 983).

Bolagets ränteintäkter uppgick till 10 (1). Räntekostnader motsvarade -2 480 (-1 984).

**BOKSLUTSDISPOSITIONER**

Som ett led i en skattemässig disposition mottar Egnahemsbolaget 29 000 i koncernbidrag från moderbolaget. Vidare lämnar bolaget ett ovillkorat aktieägar-tillskott om 22 620 (28 080).

**SKATT**

Redovisad skatt motsvarar -262 (-2 645), se vidare not 16.

**BALANSRÄKNING**

TILLGÅNGAR	NOT	18-12-31	17-12-31	
<b>Anläggningstillgångar</b>				
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>				
Övriga immateriella anläggningstillgångar	17	461	580	<b>580</b>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Förvaltningsfastigheter	18	8 291	23 903	
Byggnader och mark	18	10 250	10 545	
Inventarier	19	1 616	436	
		<b>20 157</b>	<b>34 884</b>	
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andelar i koncernföretag	20	-	-	
Uppskjuten skatt	28	1 226	1 273	
Andra långfristiga fordringar	21	2 482	2 482	3 755
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>24 326</b>	<b>39 219</b>	
<b>Omsättningstillgångar</b>				
<i>Varulager mm</i>				
Färdigställda bostäder	22	-	-	
Pågående arbeten	23	228 034	172 544	172 544
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Kundfordringar		342	704	
Fordringar hos koncernföretag	24	36 872	211 377	
Aktuell skattefordran		2 388	255	
Övriga fordringar	25	151 727	15 694	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	1 740	1 176	229 206
<i>Kassa och bank</i>	30	91	296	
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>421 194</b>	<b>402 046</b>	
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>445 520</b>	<b>441 265</b>	



## BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	NOT	18-12-31		17-12-31	
<b>Eget kapital</b>					
<i>Bundet eget kapital</i>					
Aktiekapital		16 000		16 000	
Reservfond		3 200		3 200	
Fond för utvecklingsutgifter		285	19 485	356	19 556
<i>Fritt eget kapital</i>					
Balanserat resultat		102 034		92 670	
Årets resultat		858	102 892	9 293	101 963
<b>Summa eget kapital</b>			<b>122 377</b>		<b>121 519</b>
<b>Avsättningar</b>					
Avsättningar för pensioner, PRI	27	25 018		23 742	
Övriga avsättningar	29	79 138	<b>104 156</b>	105 315	<b>129 057</b>
<b>Långfristiga skulder</b>					
<i>Låneskulder, räntebärande</i>					
Skulder till koncernföretag	30, 31	150 000	<b>150 000</b>	150 000	<b>150 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>					
<i>Låneskulder, räntebärande</i>					
Skulder till koncernföretag	30, 31	7 773	<b>7 773</b>	-	-
<i>Rörelseskulder, ej räntebärande</i>					
Leverantörsskulder	31	37 679		25 416	
Skulder till koncernföretag	32	7 101		657	
Övriga skulder	33	6 809		2 453	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	9 625	<b>61 214</b>	12 163	<b>40 689</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>	35, 36		<b>445 520</b>		<b>441 265</b>

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Summa Eget kapital
<b>Eget kapital 2017-12-31</b>	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
<b>Eget kapital 2017-12-31</b>	<b>16 000</b>	<b>3 556</b>	<b>101 963</b>	<b>121 519</b>
<b>Eget kapital 2018-12-31</b>	16 000	3 556	101 963	121 519
Aktieägartillskott			-	-
Avsättning till fond för utvecklingsutgifter		-71	71	-
Utdelning				-
Årets resultat			859	858
<b>Eget kapital 2018-12-31</b>	<b>16 000</b>	<b>3 485</b>	<b>102 892</b>	<b>122 377</b>

Aktiekapitalet består av 160 000 aktier med kvotvärde 100 kronor.

Kapitalöverföringar har skett enligt not 1, Koncernbidrag och aktieägartillskott.

## KOMMENTAR TILL BALANSRÄKNINGEN

**Anläggningstillgångar**

Det bokförda värdet på anläggningstillgångarna uppgick vid årets slut till 24 326 (39 219).

*Immateriella anläggningstillgångar*

Beloppet om 461 (580) avser nedlagda kostnader för koncerngemensamma IT-projekt. Årets investering i immateriella anläggningstillgångar uppgår till 0 (167).

*Materiella anläggningstillgångar*

Det bokförda värdet på fastigheterna uppgår vid årets utgång till 18 541 (34 448), varav 3 743 (6 859) utgör mark.

Bolagets samtliga förvaltningsfastigheter är utyrda vid årsskiftet 2018/2019.

Det bokförda värdet på inventarier motsvarar 1 616 (436).

Årets investering i inventarier uppgår till 1 336 (52). Avskrivningar samt utrangeringar motsvarar -1 097 (-1 348).

*Finansiella anläggningstillgångar*

Balansräkningen redovisar en uppskjuten skattefordran om 1 226 (1 273), vilken avser temporära skillnader i fastigheter samt nedskrivning av varulager.

**Omsättningstillgångar**

Det bokförda värdet på omsättningstillgångar uppgick vid årets slut till 421 194 (402 046).

*Varulager mm*

Vid årets slut uppgår pågående arbeten till 228 034 (172 544). Bolagets avsättning för inkurans (gällande färdigställda hus samt pågående arbete) motsvarar 6 843 (3 951).

Under året förvärvades mark i:

Biskopsgården för 30 953  
Sisjön/Kobbegården för 48 104  
Bergsjön för 5 300  
Gårdsten för 7 559

Föregående år förvärvades mark i:

Gamlestaden för 62 100  
Sisjön/Kobbegården för 194

*Kortfristiga fordringar*

Kortfristiga fordringar uppgår till 193 069 (229 206). Bolagets kortfristiga fordringar består av kundfordringar som uppgår till 342 (704), reversfordringar hos bostadsrättsföreningar 150 122 (13 239).

Under kortfristiga fordringar hos koncernföretag återfinns 36 872 (211 377)

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter motsvarar 1 740 (1 176).

*Kassa och bank*

Likvida medel motsvarade vid årsskiftet 91 (296). Egnahemsbolaget är sedan 2012 anslutet till Framtiden-koncernens koncernvalutakonto.

**Eget kapital**

Det egna kapitalet uppgår vid årets slut till 122 377 (121 519).

*Avsättningar*

Avsättningar för pensioner, PRI, motsvarar 25 018 (23 742). Övriga avsättningar uppgår till 79 138 (105 315), se vidare not 29.

*Låneskulder*

Räntebärande låneskulder motsvarar 157 773 (150 000). Årets belopp avser i sin helhet skuld till moderbolaget, Förvaltnings AB Framtiden (koncernvalutakonto).

*Rörelseskulder, ej räntebärande*

De korta skulderna uppgick till 68 986 (40 689) och avser främst leverantörsskulder 37 679 (25 416), skulder till koncernföretag 14 874 (657) samt upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 9 625 (12 163).

## KASSAFLÖDESANALYS

	NOT	2018	2017
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Rörelseresultat		-25 409	49 921
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	36	-34 965	-1 303
Erhållen ränta		10	1
Erlagd ränta		-2 496	-2 073
Erhållen/betald skatt		-2 349	-13
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-65 209	46 533
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	37	-207 537	171 160
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-272 746</b>	<b>217 693</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Försäljning av byggnader/markanläggningar/mark och pågående nyanläggningar		26 245	15 552
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		-	400
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-	-168
Investeringar i andra anläggningstillgångar		-1 336	-51
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>24 909</b>	<b>15 733</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Förändring av koncernkonto		255 552	-226 609
Erhållet kocernbidrag			
Erhållet aktieägartillskott		28 080	24 180
Lämnat koncernbidrag		-36 000	-31 000
Lämnad utdelning		-	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>247 632</b>	<b>-233 429</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		<b>-205</b>	<b>-3</b>
<i>Likvida medel vid årets början</i>		296	299
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		<b>-205</b>	<b>-3</b>
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	30	91	296
<b>Summa disponibla likvida medel</b>	38	<b>91</b>	<b>296</b>

## KOMMENTAR TILL KASSAFLÖDESANALYSEN

Kassaflöde från den löpande verksamheten motsvarar -272 746 (217 693).

Rörelseskulder ökade under året med 27 856 (-33 881) se vidare not 37.

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgår till 24 909 (15 733).

Under året såldes byggnader och mark med 26 245 (15 552).

Investeringar i immateriella anläggningstillgångar uppgår till 0 (-168). Investeringar i andra anläggningstillgångar motsvarar 1 336 (-51).

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgår till 247 632 (-233 429). Bolagets inlåning på koncernkonto har minskat med 255 552 (ökning motsvarande 226 609). Under året erhöles ett koncernbidrag om 36 000 (lämnat 31 000).

Årets kassaflöde motsvarar -205 (-3). Summa disponibla medel uppgår till 91 (296).



# NOTER

## NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

### Intäkter

Hysesintäkterna 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 utrangeringkostnad 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.

Planliga 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.

Planliga 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 hänför sig 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 putskskador. Se vidare not 29.

**NOT 2 HYRESINTÄKTER**

	2018	2017
Bostäder	2 119	2 611
Övriga hyresintäkter	71	38
	<b>2 190</b>	<b>2 649</b>

Bolagets kontraktspportfölj 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:

	2018	2017
Inom ett år	-	-
Mellan 1-5 år	-	-
Över 5 år	-	-
	-	-

Bolaget har inga uthyrda lokaler per 31/12 2018.

**NOT 3 FÖRVALTNINGSINTÄKTER**

	2018	2017
Övriga förvaltningsintäkter	350	305
	<b>350</b>	<b>305</b>

**NOT 4 DRIFTSKOSTNADER**

	2018	2017
Värme	349	320
El och gas	17	28
Vatten och avlopp	68	92
Renhållning	1	20
Tomträttsavgäld	332	155
Samfällighetsavgift	112	318
Reparationer	-	586
Fastighetsskötsel	32	4
Bevakning	31	29
Försäljningskostnader	-	159
Övriga driftskostnader	151	61
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>1 093</b>	<b>1 772</b>

**NOT 5 PERSONAL**

	2018	2017
Löner och ersättningar till styrelseledamöter och VD*	1 377	1 349
Löner och ersättningar till övriga anställda	17 489	14 619
<b>Summa löner och ersättningar</b>	<b>18 866</b>	<b>15 968</b>
Pensionskostnader till styrelse och VD*	362	317
Pensionskostnader till övriga anställda	3 104	2 475
<b>Summa pensionskostnader</b>	<b>3 466</b>	<b>2 792</b>
Övriga sociala kostnader	6 446	5 608
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>28 778</b>	<b>24 368</b>

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.

<b>Ersättningar och övriga förmåner 2018</b>	Grundlön/ styrelsearvode	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Totalt
Styrelseordförande	81			81
Övriga styrelseledamöter	166			166
Styrelsesuppleanter	65			65
Verkställande direktör	1 065		362	1 427
Övriga ledande befattningshavare	3 245	28	609	3 882
<b>Totalt</b>	<b>4 622</b>	<b>28</b>	<b>971</b>	<b>5 621</b>

<b>Ersättningar och övriga förmåner 2017</b>	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
<b>Totalt</b>	<b>3 552</b>	<b>37</b>	<b>699</b>	<b>4 288</b>

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	2018		2017	
	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor
Kvinnor	20		14	
Män	11		7	
<b>Summa medelantal anställda</b>	<b>31</b>		<b>21</b>	

**Företagsledningens könsfördelning**

2018	Män	Kvinnor	Totalt
Styrelse	5	2	7
VD, övriga ledande befattningshavare	2	3	5
<b>Totalt</b>	<b>7</b>	<b>5</b>	

**Företagsledningens könsfördelning**

2017	Män	Kvinnor	Totalt
Styrelse	5	2	7
VD, övriga ledande befattningshavare	2	-	2
<b>Totalt</b>	<b>7</b>	<b>2</b>	

**NOT 6 RESULTATAVRÄKNAD FAKTURERING**

Årets belopp om 108 445 (444 964) avser 34 (138) resultatavräknade bostäder samt försäljning av 1 (0) projektfastighet.

**NOT 7 KONSULTINTÄKTER**

Av årets belopp om 1 771 (2 233) avser 1 771 (2 233) försäljning av konsulttjänster till systerbolag inom Framtidenkoncernen.

**NOT 8 FÖRSÄLJNING- OCH ADMINISTRATIONS-KOSTNADER**

	2018	2017
Försäljnings- och administrationskostnader	48 792	38 986
Centrala kostnader	1 815	1 548
<b>Summa</b>	<b>50 607</b>	<b>40 534</b>

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, %	2018		2017	
	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor
<b>Andel av totala intäkter</b>				
Bolag inom Framtidenkoncernen	1	-		
Göteborgs Stads nämnder och bolag, exkl Framtidenkoncernen	-	-		
	1	-		

**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	7	1		
Göteborgs Stads nämnder och bolag, exkl Framtidenkoncernen	9	4		
	16	5		

**Andel av intäkter i finansnetto**

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

**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	2018		2017	
	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor
Inventarier	-118		-191	
Immateriella anläggningstillgångar	-118		-35	
<b>Summa avskrivningar</b>	<b>-236</b>		<b>-226</b>	

**Utrangeringskostnader inom administration och försäljning i byggverksamheten**

	2018	2017
Inventarier	-37	-
Byggnader	-	-
<b>Summa utrangeringskostnader</b>	<b>-37</b>	<b>-</b>

**NOT 10 AVSKRIVNINGAR OCH UTRANGERINGAR FORTS.**

Planenliga avskrivningar i fastighetsförvaltningen	2018		2017	
	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor
Byggnader	-861		-1 094	
Inventarier	-		-12	
<b>Summa avskrivningar</b>	<b>-861</b>		<b>-1 106</b>	

**Utrangeringskostnader i fastighetsförvaltningen**

	2018	2017
Inventarier	-	-16
Byggnader	-	-
<b>Summa utrangeringskostnader</b>	<b>-</b>	<b>-16</b>

<b>Summa avskrivningar och utrangeringar</b>	<b>-1 134</b>	<b>-1 348</b>
--	---------------	---------------

**NOT 11 ARVODE TILL VALD REVISIONSBYRÅ**

Öhrlings Pricewaterhouse-Coopers AB	2018		2017	
	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor
Revisionsuppdrag	104		136	
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-		-	
Skatterådgivning	6		34	
Övriga tjänster	14		-	
<b>Summa arvode till vald revisionsbyrå</b>	<b>124</b>		<b>170</b>	

Utöver ovanstående arvode till valt revisionsbolag har arvode utgått för lekmanrevision inklusive sakkunnigt biträde med 113 (60).

**NOT 12 OPERATIONELLA LEASINGKOSTNADER****Framtida minimileasavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:**

	2018	2017
Förfaller till betalning inom 1 år	713	658
Förfaller till betalning mellan 1-5 år	541	878
Förfaller till betalning senare än 5 år	-	-
<b>Summa</b>	<b>1254</b>	<b>1536</b>

Under periodens kostnadsförda leasingavgifter

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**

	2018	2017
Realisationsvinster vid fastighetsförsäljningar	11 197	11 154

**NOT 14 FINANSNETTO**

	2018	2017
<i>Resultat från övriga omsättningstillgångar</i>		
Räntor	10	1
	<b>10</b>	<b>1</b>

*Finansiella poster hänförliga till bolagets skulder*

Räntor koncernföretag	-2 473	-1 979
Räntor kreditinstitut	-7	-5
	<b>-2 480</b>	<b>-1 984</b>

*Finansiella poster hänförliga till bolagets finansiella anläggningstillgångar*

Återförd nedskrivning andelar i bostadsrättsföreningar	-	-
Realisationsresultat	-	-
<b>Finansnetto</b>	<b>-2 470</b>	<b>-1 983</b>

**NOT 15 BOKSLUTSDISPOSITIONER**

	2018	2017
Erhållet koncernbidrag	29 000	-
Lämnat koncernbidrag	-	-36 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>29 000</b>	<b>-36 000</b>

**NOT 16 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT**

	2018	2017
Aktuell skatt	-216	-2 658
Uppskjuten skatt (avseende förändring i temporära skillnader) se not 28.	-46	13
<b>Summa skatt på årets resultat</b>	<b>-262</b>	<b>-2 645</b>

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 1 227 (1 273).

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

	2018	2017
Redovisat resultat före skatt	1 121	11 939
Skatt enligt gällande skattesats, 22,0%	-247	-2 625
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-15	-20
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-	-
Justering avseende tidigare år	-	-
<b>Summa skatt på årets resultat</b>	<b>-262</b>	<b>-2 645</b>

**NOT 17 IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

	18-12-31	17-12-31
Ingående anskaffningsvärden	633	466
Anskaffningar	-	167
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>633</b>	<b>633</b>
Ingående avskrivningar	-53	-18
Årets avskrivningar	-119	-35
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-172</b>	<b>-53</b>
<b>Utgående planenligt restvärde immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>461</b>	<b>580</b>

De immateriella anläggningstillgångarna avser 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	18-12-31	17-12-31
Ingående marknadsvärde	72 400	79 300
Fastighetsförsäljningar	-22 999	-10 200
Övrig värdeförändring	1 458	3 300
<b>Utgående marknadsvärde</b>	<b>50 859</b>	<b>72 400</b>

Planenligt restvärde	18-12-31	17-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 285	35 749
Investeringar	-	-
Omklassificering	-	-
Försäljningar/utrangeringar	-17 086	-7 464
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>11 199</b>	<b>28 285</b>
Ingående nedskrivningar	-	-
Försäljningar	-	-
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Ingående avskrivningar	-4 382	-4 863
Försäljningar/utrangeringar	2 038	1 223
Avskrivningar	-564	-742
<b>Utgående ack avskrivningar</b>	<b>-2 908</b>	<b>-4 382</b>

Utgående planenligt restvärde	8 291	23 903
Varav bokfört värde mark och markanläggning	1 443	4 558
<b>Taxeringsvärde byggnad</b>	<b>21 177</b>	<b>35 951</b>
<b>Taxeringsvärde mark</b>	<b>22 251</b>	<b>27 752</b>

**BYGGNADER OCH MARK**

Marknadsvärde	18-12-31	17-12-31
Ingående marknadsvärde	12 270	11 385
Investeringar	-	-
Övrig värdeförändring	5 920	885
<b>Utgående marknadsvärde</b>	<b>18 190</b>	<b>12 270</b>

Planenligt restvärde	18-12-31	17-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 454	14 454
Investeringar	-	-
Utrangeringar	-	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>14 454</b>	<b>14 454</b>
Ingående avskrivningar	-3 909	-3 557
Utrangeringar	-	-
Avskrivningar	-295	-352
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 204</b>	<b>-3 909</b>

Utgående planenligt restvärde	10 250	10 545
Varav bokfört värde mark	2 301	2 301
<b>Taxeringsvärde byggnad</b>	<b>6 600</b>	<b>6 600</b>
<b>Taxeringsvärde mark</b>	<b>2 028</b>	<b>2 028</b>

**NOT 19 INVENTARIER**

	18-12-31	17-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 354	3 245
Anskaffningar	1 336	51
Utrangeringar	-1 193	-942
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärden</b>	<b>2 497</b>	<b>2 354</b>
Ingående avskrivningar	-1 918	-2 588
Utrangeringar	1 156	873
Avskrivningar	-119	-203
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-881</b>	<b>-1 918</b>
<b>Utgående planenligt restvärde inventarier</b>	<b>1 616</b>	<b>436</b>

**NOT 20 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG**

	18-12-31	17-12-31
Ingående/utgående anskaffningsvärde	-	-

Antal andelar

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**

	18-12-31	17-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 853	2 853
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 853</b>	<b>2 853</b>
Ingående nedskrivningar	-371	-371
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-371</b>	<b>-371</b>

Utgående bokfört värde långfristiga fordringar	2 482	2 482
--	-------	-------

**NOT 22 FÄRDIGSTÄLLDA BOSTÄDER**

	18-12-31	17-12-31
Osålda bostäder	-	-
Avgår inkuransavdrag	-	-
<b>Summa färdigställda bostäder</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**NOT 23 PÅGÅENDE ARBETEN**

	18-12-31	17-12-31
Nedlagda kostnader	385 690	195 532
Fakturerade delbelopp	-150 813	-19 037
Avgår inkuransavdrag	-6 843	-3 951
<b>Summa pågående arbeten</b>	<b>228 034</b>	<b>172 544</b>

**NOT 24 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG**

	18-12-31	17-12-31
Förvaltnings AB Framtiden	29 000	211 377
Framtiden Byggutveckling AB	7 872	-
<b>Summa fordringar hos koncernföretag</b>	<b>36 872</b>	<b>211 377</b>

2018 redovisar bolaget alla fordringar och skulder mellan koncernföretag brutto medans det 2017 redovisas netto.

**NOT 25 ÖVRIGA FORDRINGAR**

	18-12-31	17-12-31
Reversfordran bostadsrätter	150 122	13 239
Momsfordran	689	2 193
Övrigt	916	262
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>151 727</b>	<b>15 694</b>

**NOT 26 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	18-12-31	17-12-31
Förutbetalda PRI-kostnader	375	487
Upplupna personakostnader	527	-
Förutbetalda Västtrafikkort	158	127
Förutbetalda abonnemangskostnader	103	22
Upplupna telefonkostnader	7	5
Förutbetalda månadsavgifter och samfällighetsavgifter	44	20
Förutbetalda försäkringspremier	43	42
Förutbetalda IT-kostnader	173	409
Förutbetalda utbildningskostnader	236	-
Förutbetalda markandskostnader	26	-
Övrigt	48	64
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>1 740</b>	<b>1 176</b>



**NOT 27 AVSÄTTNING FÖR PENSIONER**

	18-12-31	17-12-31
Avsättning vid periodens ingång	23 742	23 315
Nyintjänad pension	1 352	1 097
Årets utbetalningar	-859	-1 218
Ränta	1 021	818
Övrigt	-238	-270
<b>Avsättning vid periodens utgång</b>	<b>25 018</b>	<b>23 742</b>

Avsättning för pensioner avser premier för ITP 2-planens ålderspension inklusive värdesäkring. Pensionsutfästelsen tryggas 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	18-12-31	17-12-31
Förvaltningsfastigheter	159	206
Varulager	1 067	1 067
<b>Summa uppskjutna skattefordringar</b>	<b>1 226</b>	<b>1 273</b>

**NOT 30 LÅNESKULDER**

Räntebärande skulder	Nominellet belopp 2018-12-31	Marknadsvärde 2018-12-31	Nominellet belopp 2017-12-31	Marknadsvärde 2017-12-31
Skulder till koncernföretag	157 773	157 773	150 000	150 000

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 (350 000), se även not 39.

**NOT 31 SKULDERNAS FÖRFALLOTIDER**

	Inom ett år	Senare än fem år
<b>Låneskulder</b>		
Skulder till koncernföretag	7 773	150 000
<b>Rörelseskulder</b>		
Leverantörsskulder	37 679	-
Skulder till koncernföretag	7 101	-
Övriga skulder	6 809	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 625	-
<b>Summa skulder</b>	<b>68 987</b>	<b>150 000</b>

Samtliga skulder som är upplånade av moderbolag ska anses ha en förfallotid som överstiger fem år. Bolagets refinansieringsbehov under kommande 12 månader garanteras av Göteborgs Stad.

**NOT 29 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR**

2018	Garanti-åtaganden
<b>Övriga avsättningar</b>	
Ingående balans	105 315
Avsättning under året	29 779
Under året ianspråkstagen avsättning	-49 335
Omklassificering	
Återförd avsättning	-6 621
<b>Utgående balans</b>	<b>79 138</b>

2017	Garanti-åtaganden
<b>Övriga avsättningar</b>	
Ingående balans	99 136
Avsättning under året	27 136
Under året ianspråkstagen avsättning	-16 678
Omklassificering	285
Återförd avsättning	-4 564
<b>Utgående balans</b>	<b>105 315</b>

Övriga avsättningar avser i huvudsak kostnader för bedömda åtaganden för uppförda bostäder med enstegstättade putsfasader. Under året har en avsättning gjorts med 0 kkr (18 000).

**NOT 32 SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG**

	18-12-31	17-12-31
Förvaltnings AB Framtiden	615	-
Bostads AB Poseidon	6 256	24
Familjebostäder i Göteborg AB	83	21
Bygga Hem i Göteborg AB	-	308
Framtidens Byggtveckling AB	102	259
Göteborgs stads bostads AB	45	45
Gårdstensbostäder AB	-	-
<b>Summa skulder till koncernföretag</b>	<b>7 101</b>	<b>657</b>

2018 redovisar bolaget alla fordringar och skulder mellan koncernföretag brutto medans det 2017 redovisas netto.

**NOT 33 ÖVRIGA SKULDER**

	18-12-31	17-12-31
Handpenningar från kunder	700	1 985
Sociala avgifter inkl löneskatt	-	-
Personalens källskatt	581	468
Skuld till Göteborgs Stad	5 528	-
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>6 809</b>	<b>2 453</b>

**NOT 34 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	18-12-31	17-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	372	717
Sociala avgifter inkl löneskatt	1 108	1 043
Upplupna personalkostnader	2 352	937
Upplupna konsultkostnader	320	241
Upplupna projektkostnader	4 619	8 481
Upplupet avgångsvederlag	-	-
Upplupna driftskostnader	184	105
Upplupet revisionsarvode	58	72
Upplupet juristarvode	-	71
Upplupna marknadsförings- och utvecklingskostnader	352	422
Upplupna räntekostnader	202	-
Övriga poster	58	74
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>9 625</b>	<b>12 163</b>

**NOT 35 EVENTUALFÖRPLIKTELSE**

	18-12-31	17-12-31
Ansvarsförbindelse FPG/PRI	500	475
Ansvarsförbindelse Fastigo	321	311

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

**NOT 36 JUSTERING FÖR POSTER SOM EJ INGÅR I KASSAFLÖDET**

	2018	2017
Avskrivningar	1 097	1 332
Utrangeringar	-	-
Realisationsvinst vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	-11 160	-9 242
Ökning/minskning av avsättningar	-24 902	6 607
<b>Summa justering för poster som ej ingår i kassaflödet</b>	<b>-34 965</b>	<b>-1 303</b>

**NOT 37 SPECIFIKATION AV KASSAFLÖDET FRÅN FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL**

	2018	2017
Ökning (-) / minskning (+) av varulager	-55 490	53 124
Ökning (-) / minskning (+) av kortfristiga fordringar	67 877	151 917
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	27 856	-33 881
<b>Summa specifikation av kassaflödet från förändring av rörelsekapital</b>	<b>40 243</b>	<b>171 160</b>

**NOT 38 NETTOLÅNESKULD**

	2018	2017
Nettolåneskuld vid årets ingång	-173 446	-179 926
Förändring av räntebärande låneskulder	-7 772	6 910
Ökning av avsättningar till pensioner/PRI	-1 276	-427
Förändring av likvida medel	-205	-3
<b>Nettolåneskuld vid årets utgång</b>	<b>-182 699</b>	<b>-173 446</b>

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. Bolagets likviditets- och finansieringsbehov samordnas av moderbolaget. Refinansiering av koncernens låneskuld som förfaller under kommande 12 månader garanteras 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	102 033 274
Årets resultat	858 314
<b>Summa</b>	<b>102 891 588</b>

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att ovanstående medel disponeras enligt följande:

Utdelning	22 620 000
I ny räkning balanseras	80 271 588
<b>Summa</b>	<b>102 891 588</b>

**NOT 41 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN**

Inga väsentliga händelser har inträffat utöver den ordinarie verksamheten efter räkenskapsårets utgång. De finansiella rapporterna undertecknades den 4 februari 2019 och kommer att framläggas på ordinarie årsstämma den 7 mars 2019.

Roger Höög  
Ordförande

Parham Pour Bayramian  
1:e vice ordförande

Pelle Bratell  
2:e vice ordförande

Johan Marzelius

Per Lind

Alma Tallborn

Jane Åberg

Mikael Dolietis  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 4 februari 2019.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Sune Edvardsson  
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har lämnats den 4 februari 2019.

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 2018.

Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 22–50 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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Göteborgs Egnahems Aktiebolag.

### Grund för uttalanden

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

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

### Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1–21 samt 51–55. 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 revisorssed 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/revisorsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisorsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.



# GRANSKNINGSRAPPORT FÖR ÅR 2018

Till årsstämman i Göteborgs Egnahems AB

Org.nr 556096-3829

Till Göteborgs kommunfullmäktige för kännedom

Vi, lekmannarevisorer utsedda av kommunfullmäktige i Göteborgs kommun, har granskat Göteborgs Egnahems AB:s verksamhet under år 2018.

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 revisionsordning 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.

## 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 2018 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 revisionsordning i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Göteborgs Egnahems Aktiebolag enligt god revisorsordning 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 revisionsordning i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättnings-skyldighet 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 4 februari 2019  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Sune Edvardsson  
Auktoriserad revisor

Göteborg den 4 februari 2019

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
<b>BACKA</b>							
Backa 210:3	210:3	Sankt Jörgens väg 2	1992		1 300	1 300	8 628
<b>Summa Backa</b>			-	-	<b>1 300</b>	<b>1 300</b>	<b>8 628</b>
<b>TYNNERED</b>							
Önnered	60:27	Kupeskärsög 54	1970	1	115	115	2 982
Önnered	61:29	Kupeskärsög 81	1970	1	84	84	2 345
Önnered	61:36	Kupeskärsög 101	1970	1	84	84	2 345
Önnered	61:59	Kupeskärsög 67	1970	1	84	84	2 345
Önnered	61:62	Kupeskärsög 61	1970	1	84	84	2 348
Önnered	62:65	Tanneskärsög 127	1970	1	84	84	2 409
Önnered	62:70	Tanneskärsög 137	1970	1	84	84	2 414
Önnered	62:73	Tanneskärsög 149	1970	1	84	84	2 409
Önnered	62:80	Tanneskärsög 157	1970	1	84	84	2 414
Önnered	62:89	Tanneskärsög 175	1970	1	84	84	2 414
Önnered	63:14	Tanneskärsög 203	1970	1	116	116	3 177
Önnered	63:24	Tanneskärsög 229	1970	1	116	116	3 177
Önnered	63:29	Tanneskärsög 241	1970	1	116	116	3 124
<b>Summa Tynnered</b>			<b>13</b>	<b>1 219</b>	<b>-</b>	<b>1 219</b>	<b>33 903</b>
<b>VÄSTRA ERIKSBERG</b>							
Sannegården	80:9	Pepitas gata 17	2008	1	141	141	4 713
Sannegården	80:15	Pepitas gata 5	2008	1	146	146	4 812
<b>Summa Västra Eriksberg</b>			<b>2</b>	<b>287</b>	<b>-</b>	<b>287</b>	<b>9 525</b>
<b>Total</b>			<b>15</b>	<b>1 506</b>	<b>1 300</b>	<b>2 806</b>	<b>52 056</b>
<b>BRÄNNÖ</b>							
Brännö	4:125	småhusenhet med värde < 1000 kronor					
Brännö	4:126	småhusenhet med värde < 1000 kronor					
Brännö	28:1	småhusenhet med värde < 1000 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
Pelle Bratell (m)	2:e vice ordförande	1946	2015
Jane Åberg (s)	Ledamot	1963	2011
Alma Tallborn (mp)	Ledamot	1996	2018
Johan Marzelius (m)	Ledamot	1964	2018
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

Peter Szabo	Unionen
Annica Öhagen	Unionen

FÖRETAGSLEDNING		FÖDD ÅR	ANSTÄLLD ÅR
Mikael Dolietis	Verkställande direktör	1962	2016
Erik Windt-Wallenberg		1969	2015
Annika Mayer	Sälj/Marknad	1962	2017
Jenny Lundin	Ekonomi	1977	2015
Maria Henriksson	Bygg	1965	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:* Susanne Wold, Roger Höög, Mikael Dolietis, Pelle Bratell, Johan Marzelius

*Nedre rad:* Susanne Grandin Björnerud, Per Lind, Henrik B Nilsson, Jane Åberg

*Saknas i bild:* Parham Puor Bayramian, Alma Tallborn



## 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](http://www.egnahemsbolaget.se)

  
**EGNAHEMSBOLAGET**  
HJÄRTAT I GÖTEBORG SEDAN 1933

