

PROTOKOLL (1/2014)

Fört vid sammanträde med styrelsen för
Göteborgs Egnahems AB 2014-02-06

Tid:		10:00 – 11:55
Plats:		Egnahemsbolagets kontor, S:t Jörgens väg 2
Närvarande:	Ledamöter	Per Berglund, ordförande Lars-Gunnar Boström Michael Zurowetz Jane Åberg
	Suppleanter	Conny Andersson, tjug Berit Krantz, tjug
	Personalrepresentant	Ylva Riquelme, Unionen
	Övriga	Pertti Heina, VD Maria Svenberg, ekonomichef Sven R Andersson, lekmannarevisor, §§ 1-8 Kågan Karlsson, lekmannarevisor, §§ 1-8 Ulrika Berg, sakkunnigt biträde, Stadsrevisionen, §§ 1-8 Helén Olsson Svärdström, PwC, §§ 1-8 Jenny Lindestam, sekreterare Natalie Fjällman, praktikant
Ej närvarande:	Ledamöter	Pär-Ola Mannefred, vice ordförande Lena Malm
	Suppleant	Eva Ternert Nordin Susanne Wold

§ 1 Sammanträdet öppnas

Ordföranden öppnade sammanträdet.

§ 2 Godkännande av föredragningslista

Föredragningslistan godkändes med de ändringarna att styrelsens beslut avseende årsredovisning och årsbokslut tas efter lekmannarevisorernas och auktoriserade revisorernas granskningsredogörelser samt att § 14 utgår och redogörelsen för utvärderingen av styrelsearbetet tas under övriga frågor.

styB B

§ 3 Val av justeringsman

Lars-Gunnar Boström utsågs att jämte ordföranden justera dagens protokoll.

§ 4 Föregående mötesprotokoll

Justerat protokoll från sammanträdet den 16 december 2013 har varit utsänt. Protokollet lades till handlingarna.

§ 5 Rapport: Granskningsredogörelse Stadsrevisionen

Lekmannarevisorernas granskningsredogörelse för 2013 har varit utsänd. Ulrika Berg redogjorde för genomförd granskning samt de rekommendationer som bolaget fått. Bolaget har omhändertagit samtliga rekommendationer som gavs förra året avseende systematiskt arbetsmiljöarbete. Årets granskning utmynnar i fem rekommendationer avseende bl.a. budgetprocessen respektive inköp och upphandling.

Mia Svenberg upplyste om att den budgetprocess som koncernen har gör att bolaget inte kan anta sin budget före den 31 oktober.

VD upplyste om att bolaget jobbar med rutiner för inköp och upphandling och ett utkast kommer inom kort att lyftas till styrelsen.

Styrelsen antecknade informationen till protokollet.

§ 6 Rapport: Granskning PWC

Auktoriserade revisorn Helén Olsson Svärdström redogjorde för 2013 års revisionsarbete varvid informerades om att en ren revisionsberättelse kommer att ges. Hon upplyste vidare om att bolaget från och med 2014 kommer att övergå till de nya redovisningsprinciperna K3 vilket kommer att påverka något.

Styrelsen antecknade informationen till protokollet.

§ 7 Beslut: Årsbokslut 31/12 2013

Årsbokslut 31/12 2013 har varit utsänt. Maria Svenberg redogjorde för årsbokslutet.

Styrelsen beslutade godkänna bokslutet.

§ 8 Beslut: Årsredovisning 2013

Förslag till årsredovisning 2013 har varit utsänt. VD och Maria Svenberg redogjorde för handlingen.

2013 1



Styrelsen beslutade för egen del godkänna förvaltningsberättelsen med förslag till vinstdisposition jämte resultat- och balansräkning.

Styrelsen beslutade förelägga årsstämman årsredovisningen för fastställande.

Styrelsen tackade Maria Svenberg för gott arbete under året och med årsredovisningen för 2013.

§ 9 Rapport: Verksamhetsuppföljning 2013

Handling rörande verksamhetsuppföljning per den 31 december 2013 har varit utsänd. Maria Svenberg redogjorde för rapporten och poängterade särskilt det mycket positiva utfallet avseende NKI (Nöjd kund index) som ökat kraftigt.

Styrelsen antecknade informationen.

§ 10 Rapport: Prognos 1, 2014

Prognos 1 för 2014 har varit utsänd. Maria Svenberg redogjorde för rapporten.

Styrelsen antecknade prognos 1 för 2014 till protokollet.

§ 11 Rapport: Projektkonomi

Handling med uppgifter om projektkonomi för Kastmyntsgatan (äganderätt) och Källehöjden (äganderätt) visades.

Styrelsen antecknade informationen till protokollet.

§ 12 Rapport: Likviditetsprognos 2014

Likviditetsprognos för 2014 har varit utsänd. Maria Svenberg redogjorde för rapporten.

Styrelsen antecknade informationen till protokollet

§ 13 Rapport: Aktuellt försäljningsläge

VD redogjorde för aktuellt försäljningsläge enligt följande:

Brf Ängås, slutsålt

Brf Brännö

Mellbyhöjd

Kastmyntsgatan

Brf Mellbyhörd, slutsålt

Källehöjden 1

Styrelsen antecknade informationen till protokollet.

VD B

§ 14 Rapport: Projekt

Projekt i tidigt skede:

<i>Idéstadie:</i>	Gånglåten
Albatross	Sisjön
Amhult	Fjällbo Park
Kvisljungeby	Gunnilse Centrum
KF Backaplan	Olofstorp
Kviberg 22:14	Selma Lagerlöfs torg
Kärra 2:6	Makrillen Gamlestaden

Detaljplaneskede:

Uggleberget (Brottkärr)	Amhult 3:1 del av
Hovåsboden	Skeppsbron

Pågående projekt, bygg:

Hovåsboden	Källehöjden
Gånglåten	Kastmyntsgatan
Kyrkbytorget	Byabacken
Kortedala Torg	Mellbyhöjd
Kortedala	

Styrelsen antecknade informationen.

§ 15 Rapport: VD Information

VD informerade om följande punkter:

- Rekrytering av byggprojektledare, statusuppdatering
- Enstegstätade putsfasader, status avseende rättläget: HD har meddelat provningstillstånd i Myresjöområdet
- Förskjutningar i byggprojekt, t.ex. Källehöjden etapp 1
- Påminnelse – stadens mål för de olika förvaltningarna och bolaget som ingår i byggprocessen är inte synkroniserade vilket gör att Egnahemsbolaget har någon realistisk möjlighet att nå sitt mål avseende färdigställda bostäder.

Styrelsen antecknade informationen till protokollet.

4/11/10

§ 16 Övriga frågor

1. Utvärdering av styrelsens arbete:

Handling med sammanställning över resultatet av utvärderingen av styrelsens och VD:s arbete delades ut, **protokollsbilaga 1**. Ordföranden redogjorde för sammanställningen och konstaterade att resultatet överlag är högt.

Styrelsen diskuterade eventuella förbättringsområden, bl.a. avseende information avseende omvärldsbevakning och konkurrenssituationen för bolaget till styrelsen, information till styrelsen mellan styrelsemötena och information om förfrågningsunderlag efter upphandling.

2. Information om bolagsöversynen:

I tjänstutlåtandet avseende bostadsklustret som inom kort ska tas upp i kommunstyrelsen läggs ett antal utredningsuppdrag på moderbolaget, bl.a. avseende Egnahemsbolaget.

3. På fråga från Berit Krantz uppgav VD att frågan om nedsläckning av kabel-TV-nätet inte berör bolaget.

4. Conny Johansson frågade hur bolaget påverkas av om byggförsäkringen eventuellt försvinner. VD uppgav att det fortfarande är osäkert vad som händer i frågan. Västsvenska Handelskammaren ordnar ett diskussionsforum i mars där bostadsministern deltar. Om försäkringen försvinner kan bolaget undersöka alternativ med garantier som köparen frivilligt kan köpa.

§ 17 Sammanträdet avslutas

Ordföranden avslutade sammanträdet.

Göteborg den 6 februari 2014



Jenny Lindestam

Justerat:



Per Berglund
Ordförande



Lars-Gunnar Boström

EGNAHEMSBOLAGET

December 2013

(kkkr)

Styrelsehandling 2014-02-06

	Utfall 31/12 2013	P3 31/12 2013	Avvikelse Utfall/P3	P3 2013	Utfall 2012
Antal resultatavräknade bostäder	111	111	0	111	120
Antal färdigställda bostäder	117	117	0	117	114
BYGGVERKSAMHET					
Årets fakturering	223 378	227 002	-3 624	227 002	252 990
Resultatavräknad fakturering	221 089	225 126	-4 037	225 126	250 649
Produktionskostnader	-176 892	-182 650	5 758	-182 650	-206 799
Konsultintäkter	2 289	1 876	413	1 876	2 341
Konsultkostnader	-1 831	-1 501	-330	-1 501	-1 873
Administrationskostnader inkl avskr	<u>-31 038</u>	<u>-29 710</u>	<u>-1 328</u>	<u>-29 710</u>	<u>-24 656</u>
BYGGVERKSAMHET					
RÖRELSERESULTAT	13 617	13 141	476	13 141	19 662
Försäljning förvaltningsfastigheter	779	779	0	779	2 818
Avgångspensioneringar	-2 977	0	-2 977		0
FÖRVALTNINGSVERKSAMHET					
Hysesintäkter	2 641	2 604	37	2 604	2 917
Övriga intäkter	895	915	-20	915	918
Drift- och underhållskostnader	-3 147	-3 130	-17	-3 131	-1 647
Administrationskostnader inkl avskr	-377	-404	27	-404	-402
Fastighetsskatt	-143	-157	14	-157	-156
Avskrivningar enl plan	<u>-721</u>	<u>-721</u>	<u>0</u>	<u>-721</u>	<u>-844</u>
FÖRVALTNINGSVERKSAMHET					
RÖRELSERESULTAT	-852	-893	41	-894	786
BOLAGETS RÖRELSERESULTAT					
	10 567	13 027	-2 460	13 028	23 266
FINANSFÖRVALTNING					
Finansiella intäkter	110	46	64	46	283
Reavinst fsg andelar Brf (se kommentar nedan)	3 661	3 373	288	3 373	2 204
Nedskrivn andelar Brf (se kommentar nedan)	-3 753	-1 372	-2 381	-1 372	-5 471
Finansiella kostnader	<u>-931</u>	<u>-1 111</u>	<u>180</u>	<u>-1 111</u>	<u>-1 770</u>
FINANSNETTO					
	-913	936	-1 849	936	-4 754
RESULTAT FÖRE					
BOKSLUTSDISPOSITIONER	9 654	13 963	-4 309	13 963	18 512
Bokslutsdispositioner	-2 448	0	-2 448	0	-4 616
Skatt på årets resultat	-1 616	0	-1 616	0	-3 929
ÅRETS RESULTAT					
	5 590	13 963	-8 373	13 963	9 967

Kommentar December 2013,

Styrelsehandling 2014-02-06

Resultat efter finansnetto uppgår till +9 654 kkr, -4 309 kkr jmf med P3 2013.

Det lägre resultatet jmf med prognos beror främst på kostnader för två avgångspensioneringar (-2 977 kkr) samt nedskrivning av brf-andelar (-2 092 kkr). Dessa kostnader var inte inkluderade i P3.

Byggverksamhet

Totalt har 117 bostäder färdigställt under året (2 BRF Brännö, 10 ÅR Mellbyhöjd, 12 BRF Mellbyhöjd, 7 BMSS Mellbyhöjd, 32 BRF Prisma samt 54 BRF Byabacken).

Bolaget har resultatavräknat 111 bostäder under 2013 (2 BRF Brännö, 3 ÅR Mellbyhöjd, 12 BRF Mellbyhöjd, 7 BMSS Mellbyhöjd, 32 BRF Prisma, 1 ÅR på Kryddhyllan samt 54 BRF Byabacken).

Produktionsresultat

	Antal bostäder	Utfall	Prognos	Avvikelse
BRF Prisma	32	18 345	18 345	0
ÅR/BRF/BMSS Mellbyhöjd	22	2 164	1 500	664
ÅR Kryddhyllan	1	- 15	- 15	0
BRF Brännö	2	1 311	1 310	1
BRF Byabacken	54	26 663	23 420	3 243
Avsättning putskostnader		-2 924	-2 924	0
Avsättningar "gamla projekt"		-1 347	840	-2 187
	111	44 197	42 476	1 721

Samtliga ovanstående projekt är helt färdigställda 2013.

Under året har avsättningar avseende äldre projekt gjorts. Att nämna är Skyttepaviljongen (-1 500 kkr) samt Västra Eriksberf (-2 113 kkr).

Årets konsultintäkter uppgår till 2 289 kkr (+413 kkr jmf med P3).

Bolagets administrativa kostnader är högre än P3 (-1 328 kkr), detta beror främst på ett avgångsavtal som gjorts i december 2013.

Bolaget har under året färdigställt 10 äganderätter på Mellbyhöjd. Av dessa är 7 bostäder fortfarande osålda, bokfört värde uppgår till 15,4 mkr.

Bolagets totala varulager uppgår till 104 mkr (inkluderar inkurans om 3,2 mkr). De beloppsmässigt största projekten just nu är Kastmyntsgatan, Hovåsboden, Olofstorp, Amhult samt Källehöjden.

Förvaltningsverksamhet

Förvaltningsverksamhetens rörelseresultat är i nivå med P3.

1 förvaltningsfastighet har sålts under året (Sannegården 80:5), reavinsten uppgick till 779 kkr.

Finans

Under året har 14 bostadsrättsandelar sålts (2 Renströmska, 1 Prisma, 4 Ängås, 5 Mellbyhöjd, 1 Eriksberg samt 1 Byabacken). P3 inkluderade 10 försäljningar. Reavinsterna uppgick till 3 661 kkr (+288 kkr jmf P3).

Nedskrivning av brf-andelar -3 753 kkr avser Brännö (-3 196 kkr), Mellbyhöjd (-123 kkr) samt Byabacken (-434 kkr).

Bolaget har per årsskiftet kvar 12 osålda bostadsrättsandelar (Brännö 9, Eriksberg 2, Ängås 1). Av dessa är 7 uthyrda och 5 till försäljning. Bokfört värde på andelarna motsvarar 33 mkr.

Bolaget har satt av 2 448 kkr till Periodiseringsfond. Årets skatt motsvarar -1 616 kkr.

Årets resultat uppgår till +5 590 kkr.

**GÖTEBORGS
EGNAHEMS
AB**

Årsredovisning
2013



EGNAHEMSBOLAGET

HJÄRTAT I GÖTEBORG SEDAN 1933

ÅRSREDOVISNING 2013

Göteborgs Egnahems AB
www.egnahemsbolaget.se





**VI HAR BARA
GÖTEBORG PÅ KARTAN**

INNEHÅLL

DETTA ÄR EGNAHEMSBOLAGET

EGNAHEMSBOLAGET PÅ EN MINUT	4
NYCKELTAL 2013	4
VD HAR ORDET	5
AFFÄRSIDÉ, MÅL OCH STRATEGIER	6
ORGANISATION	8
BYGG- OCH KONSULTVERKSAMHETEN	9
FÖRVALTNINGSVERKSAMHETEN	11
MILJÖ OCH KVALITET	12
MEDARBETARE	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VIKTIGA HÄNDELSER 2013	15
RISK- OCH KÄNSLIGHETSANALYS	16
UTSIKTER FÖR 2014	17
FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION	18
FEMÅRSÖVERSIKT	19

FINANSIELLA RAPPORTER

RESULTATRÄKNING	21
BALANSRÄKNING	23
FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL	24
KASSAFLÖDESANALYS	26
NOTER	27

ÖVRIGT

REVISIONSBERÄTTELSE	38
GRANSKNINGSRAPPORT	39
FASTIGHETSFÖRTECKNING	40
STYRELSE, REVISORER OCH LEDNING	41

EGNAHEMSBOLAGET PÅ EN MINUT

Egnahemsbolaget startade 1933 som Småstugebyrån med uppdraget att göra småhus tillgängliga för en bredare allmänhet. Som göteborgarnas eget byggherreföretag fortsätter vi förverkliga egnahemsdrömmar med nybyggda hus och lägenheter för göteborgare i alla stadsdelar.

Vi är specialiserade på nybyggnation av ägande- och bostadsrätter och bygger bara i Göteborg. Det betyder att vi kan vårt Göteborg och finns nära kunderna när de gör en av livets största affärer. Kunderna köper sin bostad direkt av oss med en personlig kontakt som hjälper dem hela vägen till sitt nya hem.

Egnahemsbolaget är ett helägt dotterbolag till Förvaltnings AB Framtiden, helägt bolag inom Göteborgs Stad.

Kontoret ligger i Hisings Backa och antalet anställda uppgår till 25.

NYCKELTAL 2013

- Antalet färdigställda (slutbesiktigade) bostäder uppgick till 10 (13) småhus, 100 (56) bostadsrätter, 7 (7) gruppboende och - (38) hyresrätter
- 20 (83) nya bostäder byggstartades
- Resultat efter skatt uppgick till 5,6 mkr (9,9)
- Soliditeten uppgick till 58,6 procent (37,1)
- Nöjd kund index, NKI, uppgick till 90 (69)

VD HAR ORDET

VILKET UPPDRAG HAR EGNAHEMSBOLAGET?

Vårt uppdrag handlar om att erbjuda göteborgarna välplanerade, attraktiva och prisvärda bostäder med bostads- och äganderätt. Vi skall vara en aktiv del av stadsutvecklingen och bygga bostäder i alla delar av Göteborg med ett tydligt uppdrag att bygga i de områden där det finns en dominerande upplåtelseform. Vårt uppdrag handlar också om att erbjuda spetskompetens av bygg- och projektledningstjänster till systerbolagen inom koncernen.

Vi har ett långsiktigt hållbart förhållningssätt. Det innebär att vi låter såväl sociala, ekologiska som ekonomiska aspekter vägleda oss i vårt arbete.

VAD TAR NI MED ER FRÅN ÅRET SOM GÅTT?

Vi tar med oss den passion och energi vi visar i vår verksamhet tillsammans med hur duktiga, ambitiösa och kompetenta Egnahemsbolagets medarbetare är. Det är helt avgörande för att vi ska lyckas.

En erfarenhet vi tar med oss är styrkan i vårt affärskoncept, som vi arbetar kontinuerligt med att vidareutveckla. Styrkan ligger i att alla medarbetare är delaktiga och att vi tillsammans förändrar vårt arbetssätt. Vi har en helhet – det hänger ihop – och vi har en stark plattform för ständig förbättring.

Vi tar med oss vikten av att till 100 procent försöka påverka orsakerna till fördröjningar som vi av olika anledningar får i våra byggprojekt. Fördröjningarna har en direkt påverkan på antalet färdigställda bostäder vi kan leverera årligen.

Vi tar också med oss en ny uppdaterad varumärkesidentitet, vilket utgör en av grundpelarna i vår kommunikation.

HUR SER UTMANINGARNA UT INFÖR 2014?

Prognosen för 2014 indikerar få färdigställda bostäder och ett negativt resultat. Detta kommer att vara en stor utmaning. Vi kommer att ha mycket att göra och en utmaning handlar om vår interna resursplanering. Vi står inför ett mycket intensivt år med upp till sex säljstarter om allt går som planerat. Vi skall dessutom bygga verksamheten kring att kunna leverera upp mot 200 bostäder årligen de kommande åren.

En annan viktig utmaning handlar om att fortsätta att utveckla vår markreserv och att arbeta vidare med vår projektportfölj för att få fram ännu mer byggbar mark.

En fortsatt stor utmaning är att kunna erbjuda prisvärda bostäder trots omständigheter som höga byggkostnader, svårigheter att få affärsmässighet för nyproduktion i vissa områden och långa ledtider i planprocessen.

Det är många göteborgare som engagerar sig i vår verksamhet, vilket är oerhört inspirerande och jag ser med glädje och tillförsikt fram emot 2014. Vi jobbar vidare med passion och energi för att motsvara förväntningarna!

Pertti Heina
VD



”Egnahemsbolaget är ett fint och välskött företag som står starkt rustat inför framtiden. Vi brinner för vad vi gör, vi lägger energi på rätt sak och strävar hela tiden efter att bli ännu lite bättre. Vi fortsätter vår resa där vi tillsammans arbetar med att ständigt utveckla, förändra och förbättra verksamheten. Allt för att göra Egnahemsbolaget till ett ännu bättre företag.”

AFFÄRSIDÉ, MÅL OCH STRATEGIER

Framtidenkoncernen bidrar till Göteborgs utveckling och till att upprätthålla en attraktiv bostadsmarknad. Egnahemsbolagets främsta uppgift är att medverka till denna utveckling genom att bygga attraktiva och hållbara bostäder sett över tid.

VISION

Vår koncerngemensamma vision: "Vi bygger det hållbara samhället för Framtiden"

VÅR AFFÄRSIDÉ:

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

VÅRT UPPDRAG:

- Vi skall vara ett av Göteborgs ledande byggherreföretag inom produktion av bostäder med ägande eller bostadsrätt.
- Vi skall medverka till att utveckla alla delar av Göteborg.
- Vi tar ett särskilt ansvar för områden med ensidig hyresrätt som behöver andra upplåtelseformer.
- Vi bildar privata bostadsrättsföreningar, som äger och förvaltar delar av vår nyproduktion.
- Vi skapar boendemiljöer som tar ansvar även för kommande generationer.
- Vi skall erbjuda spetskompetens av bygg- och projektledningstjänster till systerbolag inom koncernen och Göteborgs Stad.
- Vår konsultverksamhet skall vara det självklara valet för koncernen.

STRATEGISKA INSATSOMRÅDEN

Ur vår strategiska plan framgår följande strategiska insatsområden:

- Affärskoncept och implementering
- Kund i fokus
- Attraktiv arbetsgivare - medarbetarskap
- Projektportföljen - utveckling

- Kvalitetssäkring - i alla faser och steg
- Kommunikation
- IT-stöd
- Produktutveckling, inklusive teknisk omvärldsbevakning

VÄRDERINGAR

Egnahemsbolagets verksamhet bygger på en rad värderingar, som utgör en viktig del av företagskulturen. Centralt i denna värdegrund är:

- samhällsansvar
- långsiktigt hållbar ekologisk och ekonomisk utveckling
- affärsmässighet och integritet
- trygghet och förtroende
- engagemang och delaktighet

ÄGARDIREKTIV

Tillgången till attraktiva bostäder är viktigt för Göteborgs utveckling. Människor söker sig till platser med god miljö, bra bostäder och utvecklad infrastruktur. På sådana platser skapas nya företag och arbetsplatser. Genom att äga bostadsföretag kan kommunen medvetet och aktivt agera på fastighets- och bostadsmarknaden för att stärka Göteborgs utveckling. Göteborgs Stads mål och motiv med sitt ägande beskrivs i ett ägardokument som förnyades av Göteborgs Kommunfullmäktige under 2013. Ägardokumentet utgör grunden för allt arbete inom Framtidenkoncernens rörelsedrivande dotterbolag, däribland Egnahemsbolaget. Styrelsen i Framtidenkoncernen beslutade 2013-05-20 om ett nytt ägardirektiv för Egnahemsbolaget. Det nya ägardirektivet fastställdes vid extra bolagsstämma 2013-06-13.

KOMMUNFULLMÄKTIGES MÅL 2013

Utöver de långsiktiga målen fastställer Göteborgs Stads kommunfullmäktige i budgeten varje år ett antal prioriterade mål som förvaltningar och bolag ska nå. I tabellen beskrivs och kommenteras de mål som hade starkast bäring på Egnahemsbolagets verksamhet.

BALANSERAT STYRKORT 2013 OCH VERKSAMHETSMÅL

Egnahemsbolaget arbetar med målstyrning av verksamheten med stöd av ett balanserat styrkort. Styrkortet bygger på fyra perspektiv: kund, medarbetare, ekonomi och verksamhet. Syftet med balanserad styrning är att andra värden än de strikt finansiella ska ges utrymme när verksamheten planeras och följs upp. Mätetalen inom varje perspektiv bestäms med utgångspunkt från koncerngemensamma mål, som i sin tur fastställs utifrån ägarens övergripande mål. Måluppfyllelsen mäts löpande genom kund- och medarbetarenkäter samt bolagets affärssystem.

KOMMUNFULLMÄKTIGES MÅL 2013	BOLAGETS KOMMENTARER
EN STAD FÖR ALLA	
Integrationen mätt utifrån integrations-styrkortets strategiska områden ska öka.	Vi utvecklar staden genom att bygga med olika upplåtelseformer i hela Göteborg, och tar ett särskilt ansvar för områden med hyresrätt som ensidig upplåtelseform.
Jämställdheten i stadens verksamheter ska öka.	Vi arbetar aktivt med jämställdhet, med jämställdhetslagens krav som utgångspunkt, i syfte att förbättra verksamheten.
MILJÖ OCH STADSUTVECKLING	
Göteborg ska minska sin klimatpåverkan för att bli en klimatneutral stad.	Vi bygger energieffektiva hus och ansluter alltid till fjärrvärme där den finns tillgänglig.
Staden ska bättre möta göteborgarnas bostadsbehov.	Vi färdigställde 117 bostäder under året och planerar för att färdigställa 20 bostäder under 2014.
Fler bostäder för personer med funktionsnedsättning ska tas fram.	Vi samråder med Fastighetskontoret inför all planerad nyproduktion och bygger ofta en gruppbofastad i våra projekt. Vårt dotterbolag Bygga Hem har i uppdrag att tillgodose behovet av bostäder för människor med särskilda behov.
Det hållbara resandet ska öka.	Våra projekt och konsultuppdrag är spridda över staden. När förutsättningar finns förespråkar vi transporter med kollektivtrafik eller med våra miljövänliga poolbilar. Vi arbetar aktivt för att vår nyproduktion ska ske i områden med närhet till kollektivtrafik.
PERSONAL	
Osakliga löneskillnader mellan män och kvinnor ska minska.	Vi eftersträvar lika lön för lika arbete och vi har klara riktlinjer för lönesättningen inom bolaget.
Förvaltningar och bolag ska erbjuda alla tillsvidareanställda heltidstjänster.	Vi erbjuder alla anställda tillsvidareanställning.
Andelen födda utanför Norden samt andelen kvinnor ska öka på chefsnivå.	Vi eftersträvar en bredd av erfarenheter och bakgrunder bland våra medarbetare och tar vid rekrytering hänsyn till adekvata utbildningar som sökanden skaffat sig i andra länder.
EKONOMI	
Upphandling av tjänster med sociala hänsyn ska öka.	Vi arbetar med att identifiera våra upphandlingar för 2014 och vilka som är aktuella för social hänsyn.

BALANSERAT STYRKORT 2013

KUND	MÅL 2014	UTFALL 2013	UTFALL 2012
NKI	75	90	69
Personlig service	80	86	74
Inflyttningsskick	75	73	65

MEDARBETARE	MÅL 2014	UTFALL 2013	UTFALL 2012
MMI (1)	-	81	-
Långtidsfriska (%)	50	36	52
Sjukfrånvaro (%)	<2,0	8,9	5,0

EKONOMI	MÅL 2014	UTFALL 2013	UTFALL 2012
Avkastning eget kapital (%)	-17,9	9,0	16,7
Soliditet (%)	42,4	58,6	37,1
Byggverksamhet rörelseresultat (mkr)	-18,4	10,6	19,6

VERKSAMHET	MÅL 2014	UTFALL 2013	UTFALL 2012
Res. avräknade bostäder (st)	41	111	120
Bygggrätter (st) (2)	>600	581	550
Energieffektiva hus (%) (3)	100	100	100

Samtliga mål avser Budget 2014

(1) Mättes inte 2012, kommer inte att mätas 2014.

(2) Avser antal bostäder i pågående och laga kraft vunna detaljplaner

(3) Avser flerfamiljshus.

ORGANISATION

Egnahemsbolaget är en renodlad tjänstemannaorganisation med korta beslutsvägar och närhet till kunder och uppdragsgivare. En stor del av organisationen är inriktad på bolagets bostadsproduktion.

KUNDORIENTERING

Antal anställda i slutet på året uppgår till 25, varav merparten arbetar med bolagets byggverksamhet. I det dagliga arbetet ingår att driva på och främja ett kostnadseffektivt och miljöanpassat byggande samt agera utifrån ny kunskap och forskning.

Mark/Exploaterings uppgift är att leta byggbar mark samt driva och påverka detaljplaner. Bygg/Konsult ansvarar för byggproduktion och konsultverksamhet.

Sälj/Marknad ansvarar för försäljningen av nyproducerade småhus och bostadsrätter och har kontakt med kunderna genom hela processen, från intresseanmälan till inflyttning. Sälj/Marknad arbetar även med att utveckla och stärka varumärket.

Affärsutveckling arbetar med att på egen hand eller tillsammans med kollegor identifiera och utvärdera nya affärsmöjligheter, göra värderingar av potentiella mark- och fastighetsförvärv samt att upprätta och följa upp investeringskalkyler, projektkalkyler och projektbudgetar.

Inom Affärsstöd hanteras frågor avseende ekonomi, personal och IT. Här hanteras även de fastigheter bolaget äger och förvaltar samt dotterbolaget Bygga Hem.

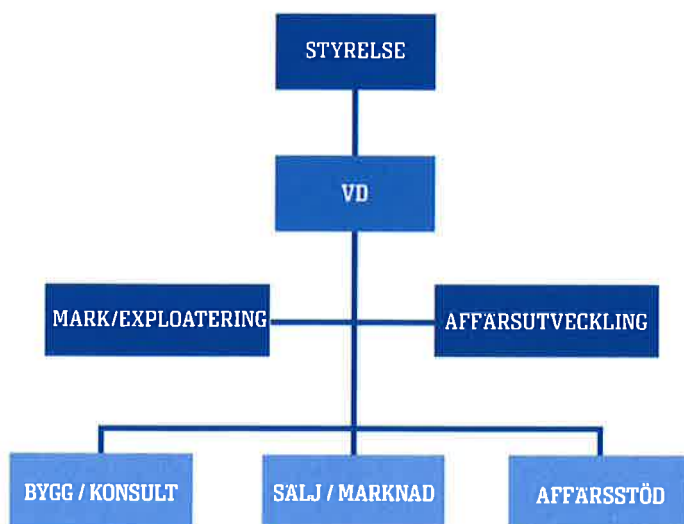
ARBETSORGANISATION

Bolagets arbetsorganisation är utformad för att tillvarata och utveckla medarbetarnas kompetens och stimulera till samspel som ger ett bra arbetsresultat. Exempel på detta är de projektgrupper som sätts

ihop inför varje nytt projekt. Här deltar till exempel projektledare, säljare och byggekonom. Andra medarbetare som krävs för olika frågor knyts fortlöpande till gruppen under projektets gång.

DOTTERBOLAG

Egnahemsbolaget har ett dotterbolag, Bygga Hem i Göteborg AB, som har i uppdrag att tillgodose behovet av bostäder för bostadskonsumenter med särskilda behov. Dotterbolaget har inga anställda och verksamheten sköts av Egnahemsbolaget.



BYGG- OCH KONSULTVERKSAMHETEN

Egnahemsbolagets erbjuder trivsamma och energisnåla bostäder som upplåts med bostadsrätt eller äganderätt. Felfria bostäder ska levereras på avtalad tid till utlovat pris samt uppfylla kundens förväntningar på köpet. Under året har Egnahemsbolaget börjat återuppbyggandet av konsultavdelningen som skall erbjuda bygg- och projektledning till koncernens bolag.

MARKNADSFÖRUTSÄTTNINGAR

Utvecklingen på bostadsmarknaden i Göteborg var under årets första halva fortsatt positiv. Däremot kvarstår en del av den finansiella oron och den höga arbetslösheten. Den fortsatta marknadsutveckling är svårbedömd.

Ränteläget är för närvarande lågt och efterfrågan på bostäder har varit att betrakta som normal.

MARKTILLGÅNGAR OCH PLANARBETE

Egnahemsbolaget arbetar aktivt med att trygga den långsiktiga tillgången till byggbar mark. Betydande insatser ägnas åt att leta mark för olika typer av bostäder, men också driva eller påverka pågående planprocesser.

Ökade myndighetskrav, politiska ställningstaganden och möjligheten att överklaga en antagen detaljplan kan dock fördröja en planerad byggstart.

För närvarande finns ett antal av bolagets planerade projekt i pågående planarbete.

Egnahemsbolaget påverkas negativt av att inte få tillräckligt antal byggrätter i pågående detaljplanprocess. Detta är främsta anledningen till det låga antalet planerade färdigställda bostäder 2014 (20).

NYPRODUKTION OCH KVALITET

Under 2013 färdigställde Egnahemsbolaget 117 (114) bostäder. Den yttersta målsättningen är att leverera felfria bostäder på avtalad tid, till utlovat pris samt infria kundens förväntningar på bostaden. Ett kvalitetsmål är noll kvarstående besiktningmärkningar vid inflyttning.

KONSULTVERKSAMHETEN

Under året har Egnahemsbolaget startat återuppbyggnaden av konsultavdelningen. Sett över året består konsultavdelningen av två årsarbetare.

KUNDNÖJDHET

Egnahemsbolaget genomför en kundundersökning bland nyinflyttade bostadsköpare. Enkäten används av flertalet leverantörer på småhusmarknaden och använder en skala mellan 1 och 9, där 1 är lägst och 9 är högst. Resultaten presenteras i procent och de som svarar 7, 8 eller 9 på frågorna ingår i gruppen "nöjd kund".

Egnahemsbolagets kriterier för en nöjd kund är högt ställda. Totalnöjdheten ska inte understiga 7, vare sig när det gäller boendet eller bolagets agerande. Andelen nöjda kunder 2013 ligger på 90 (69) procent.

I mätningen ges även möjlighet för kunderna att lämna öppna kommentarer. Dessa är av stort värde i bolagets strategiska utvecklingsarbete.

PÅGÅENDE PROJEKT 2013

PROJEKT	OMRÅDE	BYGGSTART	BOSTÄDER	STATUS
Prisma	Frölunda	2010 (okt)	103 lägenheter i tre punkthus, varav 65 bostadsrätter i Brf Prisma	2013 färdigställdes de sista 32 bostäderna.
Brf Brännö	Södra Skärgården	2011 (nov)	14 bostadsrätter i par- och radhus	2013 färdigställdes de sista 2 bostäderna.
Brf Byabacken	Kyrkbyn	2011 (nov)	54 bostadsrätter i två punkthus	2013 färdigställdes samtliga bostäder.
Mellbyhöjd	Bergsjön	2011 (dec)	10 äganderätter i radhus, 12 bostadsrätter i tvåplanshus, 1 gruppboende med 7 bostäder	2013 färdigställdes samtliga bostäder.
Kastmyntsgatan	Högsbohöjd	2013 (nov)	20 äganderätter i kedjehus	Pågår. Färdigställs under 2014.

PLANERADE BYGGSTARTER 2014

PROJEKT	OMRÅDE	BOSTÄDER	STATUS
Källehöjden	Hisings Backa	75 äganderätter i radhus, parhus samt friliggande bostäder	Byggstart 2014
Kortedala Torg	Kortedala	27 bostadsrätter, flerfamiljshus	Byggstart 2014
Kyrkbytorget	Kyrkbyn	Ca 50 bostadsrätter, flerfamiljshus	Byggstart 2014
Olofstorp	Olofstorp	Ca 35 bostadsrätter och äganderätter	Byggstart 2014
Amhult 3:8	Torslanda	8 bostadsrätter	Byggstart 2014
Gångglåten	Västra Frölunda	Ca 40 bostadsrätter	Byggstart 2014

PLAN- OCH PROGRAMÄRENDE

PROJEKT	OMRÅDE	BOSTÄDER	STATUS
Gångglåten	Västra Frölunda	Ca 40 bostäder	Detaljplan antagen och överklagad
Sisjövägen	Sisjön	Ca 50 bostäder	Detaljplan antas februari 2014
Uggleberget	Billdal	Ca 50 bostäder	Detaljplan antagen och överklagad
Hovåsboden	Hovås	Ca 24 bostäder	Detaljplan antagen december 2013
Torpagatan	Munkeböck	Ca 17 bostäder	Detaljplan vunnit laga kraft
Fjällbo Park	Fjällbo	Ca 40 bostäder	Detaljplan - samråd maj 2014
Olofstorp	Olofstorp	Ca 35 bostäder	Detaljplan antagen december 2013
Gunnilse	Gunnilse	Ca 50 bostäder	Detaljplan - samråd februari 2014
Selma Lagerlöfs Torg	Hisings Backa	Ca 60 bostäder	Detaljplan - samråd februari 2014
Backaplan	Hisings Backa	Ca 250 bostäder	Bolaget har ett återstående åtagande i exploateringsprojektet om cirka 1 500 kkr

FÖRVALTNINGSVERKSAMHETEN

Egnahemsbolaget äger och förvaltar bostäder och kommersiella lokaler, däribland de egna kontorslokalerna i St Jörgens Park. I verksamheten ingår också dotterbolaget Bygga Hems fastigheter för bostadskonsumenter med särskilda behov.

FÖRVALTADE BOSTÄDER

Egnahemsbolaget äger och förvaltar totalt 20 (21) lägenheter i Västra Eriksberg och Tynnered. Samtliga lägenheter upplåts med hyresrätt och var uthyrda under 2013. Under året har en fastighet sålts på Västra Eriksberg. Föregående år avyttrades tre fastigheter. Reavinsten uppgick till 779 (2 818) tkr. De förvaltade bostäderna hade vid årsskiftet en sammanlagd yta av totalt 2 195 (2 330) kvm.

KOMMERSIELLA LOKALER

De kommersiella lokalerna utgörs huvudsakligen av Egnahemsbolagets egen kontorsfastighet i St Jörgens Park. Byggnaden på 1 300 kvm rymmer 35 kontorsplatser med tillhörande konferensutrymmen. Vid årets utgång hade bolagets kommersiella lokaler en sammanlagd yta av totalt 1 470 (1 470) kvm.

FASTIGHETERNAS VÄRDE

Vid varje årsskifte och per den sista juni internvärderas koncernens fastighetsbestånd och varje fastighet åsätts ett marknadsvärde. Värdena beräknas genom en intern värderingsmodell som ska spegla mest sannolikt pris vid en försäljning på den öppna marknaden. Ett representativt urval av koncernens fastigheter värderas årligen av externa värderingsinstitut. Bolagets fastigheter marknadsvärderas vid utgången av 2013 till cirka 68 mkr (69). Detta värde överstiger summan av det bokförda värdet på bolagets fastigheter med 35 mkr (32). Marknadsvärdet på förvaltningsfastigheter uppgick till 57 mkr (58). Marknadsvärdet på byggnader och mark motsvarar 11 mkr (11).

BYGGA HEM

Dotterbolaget Bygga Hem ska tillgodose behovet av bostäder för bostadskonsumenter med särskilda behov. Den största anläggningen Tillfället (f.d. Westsamhuset) erbjuder 95 övernattningsrum. Här finns också en tillnyktringsenhet samt vårdcentral. Fastigheterna förvaltas av Egnahemsbolaget och blockuthyrs till Fastighetskontoret.

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 på miljöområdet. Miljö- och energifrågor ges också stort utrymme i bolagets interna mål- och strategidokument. 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 byggentreprenaden. 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.

EXEMPEL PÅ KVALITETSKRAV I EGNAHEMSBOLAGETS PROJEKT

- max tillförd energi 50-60 kWh/kvm
- energieffektiva vitvaror
- krav på lufttäthet $\leq 0,3$ l/s per kvm
- fuktsäker produktion och fuktsäkra detaljlösningar
- lågemitterande ytskikt inomhus
- noll kvarstående fel i bostaden vid inflyttning

MEDARBETARE

Egnahemsbolagets framgång bygger i hög grad på de egna medarbetarna och bolaget strävar efter att alla ska känna stor delaktighet i företagets utveckling. Flera av bolagets medarbetare arbetar aktivt i olika strategiska insatsområden för bolaget. 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. Främjandeprincipen – "hur ska det vara när det är som bäst?" – utgör grunden för vårt medarbetarskap och ledarskap. Antalet anställda vid årets slut uppgår till 25 (23), varav 12(11) kvinnor och 13 (12) män. Alla anställda är tjänstemän. Under året tillsvidareanställdes 5 (5) nya medarbetare och 2 (2) slutade. Medelåldern bland bolagets anställda är 48 år (49). Den genomsnittliga anställningstiden uppgår till 7 år (7). 4 (3) av medarbetarna arbetar deltid efter eget önskemål.

AFFÄRSUTVECKLING

Vi har sedan tidigare definierat ett Affärskoncept som består av följande delar; strategisk plan, affärsprocess, struktur och organisation, bra beteende, roller, mötesstruktur och agendor. Under året har Egnahemsbolaget fortsatt sin utveckling av bolagets affärskoncept. Flera strategiska insatsområden har tagit ett stort kliv framåt, bland annat Kund i fokus och Varumärke.

MOTIVERADE MEDARBETARE

Under maj genomfördes en koncerngemensam medarbetarenkät. Det övergripande resultatet presenteras i form av ett Motiverad Medarbetarin-

dex, MMI, som kan ha ett värde mellan 0 och 100. Egnahemsbolagets MMI för 2013 uppgick till hela 81, vilket visar att arbetsförhållandena är mycket bra och medarbetarna trivs på sin arbetsplats. Motsvarande index för 2011 var 74.

MÅNGFALD OCH JÄMSTÄLLDHET

Egnahemsbolaget arbetar aktivt med jämställdhet i syfte att förbättra verksamheten. Arbetet med att öka representationen av det underrepresenterade könet i samtliga befattningsgrupper fortsätter.

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

För att underlätta för medarbetare att kombinera arbetsliv med familjeansvar har bolaget ett avtal om årsarbetstid. Avtalet tillåter varje medarbetare att planera sin arbetstid utifrån privata behov och önskemål, under förutsättning att verksamheten inte störs och att årsarbetstiden fullgörs.

HÄLSA OCH FRISKVÅRD

Sjukfrånvaron i Egnahemsbolaget uppgick 2013 till 8,9 procent (5,0) av total tillgänglig tid. Av detta utgjorde långtidsfrånvaron 8,4 procent (4,3).

Antalet långtidsfriska, det vill säga medarbetare som varit sjukskrivna max fyra dagar under 2013, var 36 procent (52). Friska och positiva medarbetare är en förutsättning för engagemang, motivation och

utveckling. Bolaget erbjuder medarbetarna friskvårdsbidrag till ett brett utbud av hälso- och friskvårdsaktiviteter samt subventionerad massage. Den fysiska arbetsmiljön utvärderas regelbundet av en extern part. Bolaget har också ett väl utvecklat samarbete med företagshälsovården och erbjuder alla medarbetare en regelbunden hälsoundersökning för att främja fortsatt välmående.

ARBETSMILJÖ

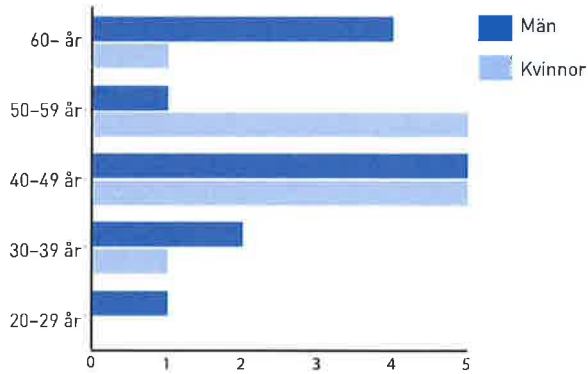
Under året har bolagets arbete med systematiskt arbetsmiljöarbete (SAM) intensifierats. Arbetsmiljöansvarig på bolaget driver arbetet med SAM tillsammans med VD. Arbetet karaktäriseras av ett starkt engagemang i frågor som rör både fysisk och psykosocial arbetsmiljö. Målet är att alla som arbetar på Egnahemsbolaget skall må bra. En riskanalys som berör arbetsmiljö har genomförts och en handlingsplan med åtgärder har tagits fram.

KOMPETENSUTVECKLING

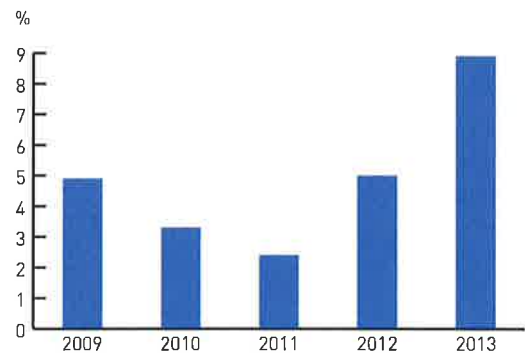
Egnahemsbolagets medarbetare deltar kontinuerligt i kompetenshöjande utbildningar, som ger utrymme för såväl individens som bolagets utveckling. Under 2013 genomfördes sammanlagt 1 583 (704) utbildningstimmar i bolaget, varav männens andel uppgick till 683 timmar (378) och kvinnornas till 900 timmar (326).

MEDARBETARE, STATISTIK

ÅLDERSFÖRDELNING



SJUKFRÅNVARO 2009 - 2013



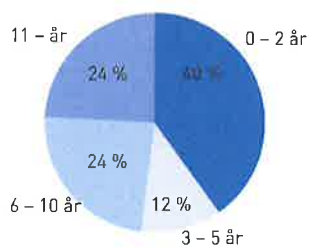
UTBILDNINGAR 2013



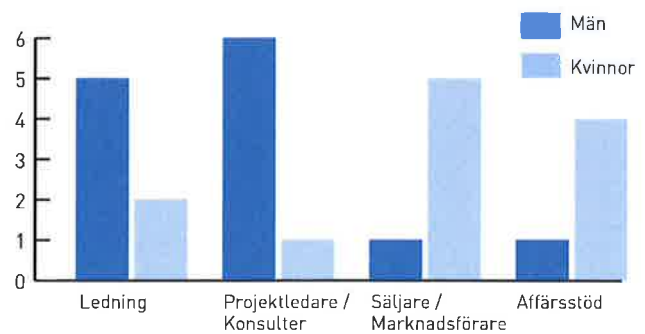
UTBILDNINGSNIVÅ



ANSTÄLLNINGSTID I BOLAGET



BEFATTNINGAR



Förvaltningsberättelse. Styrelsen och verkställande direktören för Göteborgs Egnahems AB (556095-3829) avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2013. Om inte särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år. Egnahemsbolaget är ett helägt dotterbolag till Förvaltnings AB Framtiden (556012-6012), helägt bolag inom Göteborgs Stad.

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

VIKTIGA HÄNDELSE 2013

JANUARI	De sista kunderna flyttade in i Brf Prisma, Västra Frölunda. De sista bostadsrätterna på Brännö färdigställdes. De första kunderna flyttade in i sina radhus i Mellbyhöjd, Bergsjön.
FEBRUARI	De första kunderna flyttade in i Brf Mellbyhöjd, Bergsjön. Uppdateringen av vår varumärkesidentitet påbörjades. Vi deltog på Baby- och Barnmässan.
MARS	Vi bjöd på tårta på den koncerngemensamma bolagsdagen för att fira att vi fyller 80 år.
APRIL	De första hyresgästerna med hyrköpsavtal flyttade in på Brännö.
MAJ	Vi färdigställde fasadåtgärderna på husen i Kvibergs Ås. Vår nya varumärkesidentitet och grafiska profil blev klar.
JUNI	Nytt ägardirektiv fastställdes för Egnahemsbolaget. Vi startade försäljningen av husen på Kastmyntsgatan, Högsbohöjd. De sista huset i Brf Mellbyhöjd färdigställdes och kunderna flyttade in.
AUGUSTI	Vi deltog på Göteborgs Kulturkalas 2013 i Trädgårdsföreningen. Start av vår 80-års kampanj "Vi har bara Göteborg på kartan".
SEPTEMBER	Vi startade försäljningen av husen i etapp 1 på Källehöjden, Hisings Backa. Varumärkeskampanj och tävling "Hitta rätt i Göteborg". Vi förvärvade mark vid Prästgården i Olofstorp.
OKTOBER	Kunderna flyttade in i Brf Byabackens B-hus. Vi deltog på BoNytt 2013 i Älvrummet.
NOVEMBER	Kunderna flyttade in i A-huset i Brf Byabacken. Implementeringen av vårt nya säljstödssystem påbörjades. 80-årsfirandet fortsatte med att vi bjöd Kommunfullmäktige på tårta och vi hade Öppet hus hos oss.
DECEMBER	Vi förvärvade mark i Hisings Kärra.

RISK- OCH KÄNSLIGHETSANALYS

Konjunkturen, tillgången till byggbar mark, efterfrågan på bostäder och antalet färdigställda bostäder, är alla viktiga parametrar med en avgörande inverkan på Egnahemsbolagets resultatutveckling. Förändringar i dessa parametrar har en stor effekt på bolagets resultat.

KONJUNKTUREN

Den stora finansiella oro som präglat Europa de senaste åren har avtagit under året i takt med att utlovade ekonomiska stödspaket och utökade finansiella krav på bankerna implementerats. Det finns dock fortsatt strukturella problem inom dels euro-zonen, och dels i den amerikanska ekonomin, som under de närmaste åren kan medföra fortsatt finansiell turbulens i både ett europeiskt och globalt perspektiv.

Den svenska ekonomin har visat sig vara stark och stabil. Räntorna är fortsatt låga och de svenska statsfinanserna hör till de starkaste i Europa. Den stärkta svenska kronan sätter fortsatt press på produktiviteten hos de exporterande företagen. Det finns dock tecken på en återhämtning av den svenska konjunkturen. Riksbanken har under 2013 fortsatt att sänka den viktiga reporäntan. Den låga räntenivån har en positiv inverkan på bostadsmarknaden.

BYGGBAR MARK

Egnahemsbolaget verkar på en fullt konkurrensutsatt marknad men får, till skillnad från övriga aktörer, endast verka inom Göteborgs kommun. Det råder en stor efterfrågan på mark i Göteborg och tillgången på byggbar mark är därför en strategiskt viktig fråga.

Merparten av marken i kommande framtida exploateringsområden ägs av Göteborgs Stad. De kommunala markanvisningarna Egnahemsbolaget fått till dags dato räcker inte för att vi skall klara vårt mål när det gäller antal färdigställda bostäder årligen.

Egnahemsbolaget arbetar aktivt tillsammans med koncernen för att skapa samsyn med alla berörda parter inom Göteborgs Stad när det gäller betydelsen av synkroniserade mål avseende bostadsbyggandet. Det skapar förutsättningar för Egnahemsbolaget och resten av koncernen att nå målpuppfyllelse.

Egnahemsbolaget äger i nuläget mark och har markoptioner med möjliga byggrätter för tre till fyra års produktion. Två områden, som tillsammans utgör en stor del av bolagets framtida byggrätter, utgör en risk om de inte planläggs eller om planerna kraftigt försenas.

Det är av största vikt att Egnahemsbolaget tillsammans med resten av koncernen fortsätter inventeringen av planlagd och icke planlagd mark, såväl egen, kommunal som privat. Vi arbetar för att utveckla markreserven både på bolags- och koncernnivå.

EFTERFRÅGAN

Efterfrågan på bostäder i Göteborg bedöms fortsätta vara god även under kommande år. Tiden från första intresse till beslut om köp har minskat under året och bedöms minska ytterligare då tidigare makroekonomisk oro lagts sig och inte längre skapar osäkerhet hos våra kunder.

ANTAL FÄRDIGSTÄLLDA BOSTÄDER

De fördröjningar som vi av olika anledningar får i våra byggprojekt har en stor påverkan på antalet färdigställda bostäder vi kan leverera årligen. Det i sin tur har en direkt påverkan på det ekonomiska resultatet.

RISKARBETE – HOT OCH MÖJLIGHETER

Egnahemsbolaget har 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.

PUTSFASADER

Egnahemsbolaget har byggt cirka 350 hus med enstegstätade putsfasader. Det har på senare år visat sig vara en riskkonstruktion med avseende på fukt. För att påskynda åtgärdandet avsatte under 2010 och 2011 betydande resurser för att bygga om fuktskadade putsfasader. Åtgärden innebar ett stort ekonomiskt åtagande, vilket försämrade Egnahemsbolagets soliditet. I det sista större området Kvibergs Ås påbörjades ombyggnation av fasaderna under hösten 2012 och samtliga 41 fastigheter vara klara innan utgången av maj 2013. Egnahemsbolaget har i och med detta bidragit till åtgärdandet av i stort sett alla de hus vi byggt med enstegstätade putsfasader.

UTSIKTER FÖR 2014

Efterfrågan på bostäder i Göteborg var god under 2013, trots den finansiella oron i omvärlden och osäkerheten kring utvecklingen av den svenska konjunkturen. Den stora efterfrågan och de låga bostadsräntorna medför att marknaden bedöms vara fortsatt god under 2014.

EFTERFRÅGAN

Riksbankens har fortsatt att sänka reporäntan under 2013, vilket medfört sänkta bolåneräntor och en ökad skuldsättningsgrad hos hushållen. Detta har fått både Riksbanken och Finansinspektionen att börja tala om krav på amortering av bostadslån. Ytterligare sänkningar av reporäntan är intetrolig men kan inte helt uteslutas, i de fall den svenska ekonomin dramatiskt skulle utvecklas negativt, vilket dock verkar osannolikt. Det råder fortsatt en stor efterfrågan på bostäder i Göteborg och marknaden bedöms fortsätta vara god även under kommande år. Den minskade makro-ekonomiska oron och tecken på återhämtning av den svenska konjunkturen medför tillsammans med de låga bostadsräntorna att marknaden för äganderätter och bostadsrätter bedöms vara fortsatt god under 2014. Bankernas regler på 15% egen kontantinsats vid bostadsköp påverkar köparna negativt, framförallt de som köper bostad för första gången.

NYPRODUKTION

Egnahemsbolaget fortsätter att arbeta aktivt med att inventera byggbar mark, realisera projektidéer, söka markanvisningar, få fram byggrätter på mark bolaget redan äger och driva på planprocesser. Bolaget har en stark och aktiv roll i koncernens gemensamma markgrupp och arbete med de gemensamma nyproduktionsprojekten. På så sätt säkerställer vi framtida produktion och anpassar den till aktuellt marknadsläge. Vi arbetar intensivt vidare med att utveckla vår projektportfölj och att i övrigt anpassa vår

verksamhet, allt för att de kommande åren göra det möjligt att kunna producera cirka 150 bostäder per år och för att långsiktigt kunna nå 200 bostäder per år. En förutsättning för att vi skall lyckas är att planarbetena genomförs utan förseningar och att vi får synkroniserade mål med berörda parter inom Göteborgs Stad när det gäller bostadsbyggandet.

Under 2014 kommer en produktion av totalt cirka 200 bostäder att pågå. Av dessa bedöms i bästa fall cirka 22 kunna resultatavräknas under 2014.

I en del av byggtreprenaderna kommer bolaget att ställa krav på "social hänsyn" i samband med upphandlingen. Det innebär att vi kan bidra till att t ex arbetslösa ungdomar kommer ut i arbetslivet.

Bolaget kommer fortsätta att driva program- och planarbete för ett betydligt större antal bostäder.

De fördröjningar som vi av olika anledningar får i våra byggprojekt har en stor påverkan på det antal färdigställda bostäder vi kan leverera årligen, vilket har en direkt påverkan på Egnahemsbolagets ekonomiska resultat.

BOLAGSÖVERSYN

Den 5 december 2013 tog Göteborgs Stads kommunfullmäktige beslut om en bolagsöversyn av Göteborgs Stads bolag. Syftet med bolagsöversynen är att öka ägarstyrning och ägardialog. Enligt översynen ska flera kluster bildas, bl a ett för bostäder och ett för lokaler. Enligt beslutet såldes Framtidenkoncernen till Göteborgs Kommunala Förvaltnings AB, org nr 556537-0888, den 30 december 2013.

För Framtidenkoncernen innebär bolagsöversynen också att dotterbolagen Förvaltnings AB Göteborgs Lokaler, Göteborgs Stads Parkerings AB samt Idrotts- och Kulturcentrum Scandinavium i Göteborg AB säljs per 2 januari 2014 till Higab AB, moderbolag inom lokal-kusterkoncernen. Ingen förändring i ägande sker i vår verksamhet.

K3-REGELVERKET

Bokföringsnämnden har tagit fram en ny vägledning BFNAR 2012:1 "Årsredovisning och koncernredovisning", vilken benämns K3. Denna är tvingande från och med 1 januari 2014.

Den största förändringen för bolaget är att materiella anläggningstillgångar ska delas upp i betydande komponenter och att respektive komponent ska skrivas av separat över dess nyttjandeperiod. För bolaget innebär detta att förvaltningsfastigheterna ska delas upp i komponenter.

Tillkommande utgifter för utbyte av komponent ska räknas in i tillgångens redovisade värde. Detsamma gäller för tillkommande nya komponenter. Utgifter för löpande underhåll och reparationer av komponenterna kostnadsförs när de uppkommer. En ingångsbalansräkning har upprättats per 1 januari 2013, där det redovisade värdet för förvaltningsfastigheterna har delats in i komponenter. Någon retroaktiv omräkning har inte gjorts. En omräkning av 2013 enligt K3 pågår. 2013-års resultaträkning kommer att omräknas i årsredovisningen för 2014. Införandet av K3-regelverket bedöms påverka bolagets redovisning lite framgent.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

TILL ÅRSSTÄMMANS FÖRFOGANDE STÅR FÖLJANDE DISPONIBLA MEDEL (KR)

Ingående balanserade vinstmedel	85 790 674
Årets resultat	5 590 130
Summa	91 380 804

STYRELSEN FÖRESLÅR ATT OVANSTÅENDE MEDEL DISPONERAS ENLIGT FÖLJANDE (KR)

I ny räkning balanseras	91 380 804
Summa	91 380 804

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

FEMÅRSÖVERSIKT

	2013	2012	2011	2010	2009
RESULTATRÄKNING					
Omsättning	226 914	256 825	213 572	280 230	96 606
Avskrivningar	-795	-935	-1 066	-1 457	-1 086
Återförda nedskrivningar fastigheter	-	-	487	945	-
Byggverksamhetens rörelseresultat	10 640	19 662	-31 926	-32 071	-7 323
Förvaltningsverksamhetens rörelseresultat	-73	3 604	831	12 390	5 230
Rörelseresultat totalt	10 567	23 266	-31 095	-19 681	-2 093
Resultat från finansiella poster avs. tillgångar	19	-2 984	5 715	-5 026	-2 654
Resultat från finansiella poster avs. skulder	-932	-1 770	-3 265	-2 241	-2 001
Resultat efter finansnetto	9 654	18 512	-28 645	-26 948	-6 748
BALANSRÄKNING					
Fastigheter	32 900	37 114	48 589	49 029	75 819
Övriga anläggningstillgångar	34 994	54 103	35 650	73 436	30 229
Omsättningstillgångar	130 185	201 367	233 362	252 892	235 173
Eget kapital	110 581	104 991	116 323	128 539	128 222
Obeskattade reserver	7 064	4 616	-	-	10 712
Avsättningar	62 528	53 644	91 482	73 230	23 768
Låneskulder (räntebärande)	-	52 725	75 500	110 500	153 424
Rörelseskulder (ej räntebärande)	17 906	76 608	34 296	63 088	25 095
Balansomslutning	198 079	292 584	317 601	375 357	341 221
NYCKELTAL					
Resultatavräknade bostäder	111	120	65	89	30
LÖNSAMHET					
Avkastning på totalt kapital, %	4,3	6,6	-7,3	-6,9	-1,4
Avkastning på eget kapital, %	9,0	16,7	-23,4	-21,0	-5,3
FINANSIERING					
Soliditet, %	58,6	37,1	36,6	34,2	39,9
Räntetäckningsgrad, ggr	11,4	11,5	-7,8	-11,0	-2,4
Skuldsättningsgrad, ggr	0,0	0,5	0,6	0,9	1,1
Genomsnittlig finansieringskostnad inklusive räntebidrag, %	-3,5	-2,8	-3,5	-1,7	-1,5
Genomsnittlig finansieringskostnad exklusive räntebidrag, %	-3,5	-2,8	-3,5	-1,7	-1,5
Kassaflöde, exklusive investeringar	10 449	19 447	-27 579	-25 491	-5 662
PERSONAL					
Medelantal anställda	24	23	22	26	28
Sjukfrånvaro, %	8,9	5,0	2,4	3,3	4,9

DEFINITIONER

FASTIGHETER

Färdigställda byggnader plus mark och markanläggningar.

AVKASTNING PÅ TOTALT KAPITAL

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

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

Resultat efter finansiella poster i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Resultat efter avskrivningar plus ränteintäkter i förhållande till räntekostnaderna.

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.

RESULTATRÄKNING

	NOT	2013	2012
BYGGVERKSAMHETEN			
Resultatavräknad fakturering	2	221 089	250 649
Konsultintäkter	3	2 289	2 341
Kostnader för produktion		-176 892	-206 799
Byggverksamhetens bruttoresultat		46 486	46 191
Försäljnings- och administrationskostnader (inkl. avskrivningar)	4,8,9	-35 846	-26 529
Byggverksamhetens rörelseresultat		10 640	19 662
FÖRVALTNINGSVERKSAMHETEN			
Hysesintäkter	5	2 641	2 917
Förvaltningsintäkter	6	895	3 835
Kostnader för fastighetsförvaltningen			
Driftkostnader	7	-3 132	-1 647
Fastighetsavgift/-skatt		-143	-156
Underhållskostnader		-15	-
Av- och nedskrivningar i förvaltningen	9	-721	-844
Förvaltningsverksamhetens bruttoresultat		-475	1 188
Försäljnings- och administrationskostnader	4,8	-377	-402
Övriga rörelseintäkter	10	779	2 818
Förvaltningsverksamhetens rörelseresultat		-73	3 604
Rörelseresultat	40,42	10 567	23 266
Finansnetto	11	-913	-4 754
Resultat efter finansiella poster		9 654	18 512
Bokslutsdispositioner	12	-2 448	-4 616
Skatt på årets resultat	13	-1 616	-3 929
ÅRETS RESULTAT		5 590	9 967

KOMMENTAR TILL RESULTATRÄKNINGEN

Egnahemsbolagets resultat efter finansiella poster uppgick till 9 654 (18 512). Det lägre resultatet beror på ett lägre rörelseresultat för byggverksamheten 10 640 (19 662).

Årets resultat motsvarade 5 590 (9 967) och inkluderade reavinsten vid fastighetsförsäljningar om 779 (2 818).

BYGGVERKSAMHETEN

Under året resultatavräknades totalt 111 (120) bostäder i följande områden: Prisma 32 st (Frölunda), Byabacken 54 st (Hisingen), Mellbyhöjd 22 st (Bergsjön), Kryddhyllan 1 st (Gårdsten) samt Brännö 2 st (Södra Skärgården).

Byggverksamhetens fakturering under 2013 uppgick till 223 378 (252 990). Av årets fakturering avsåg 2 289 (2 341) fakturering för konsulttjänster inom Framtiden-koncernen.

Byggverksamhetens rörelseresultat uppgick till 10 640 (19 662). Det lägre resultatet beror i huvudsak på högre försäljnings- och administrationskostnader -35 846 (-26 529). I årets belopp ingår kostnader för pensionsavgångar samt avgångsavtal om -4 648 (-). Andra ökade kostnader under året avser bland annat reklam/PR samt IT-kostnader.

FÖRVALTNINGSVERKSAMHETEN

Vid årsskiftet 2013/2014 omfattade bolagets fastighetsbestånd 20 (21) lägenheter om sammanlagt 2 195 kvm (2 330 kvm) samt 1 470 kvm (1 470 kvm) lokaler. Samtliga bostäder och lokaler var uthyrda.

Förvaltningens omsättning för 2013 uppgick till 3 536 (3 835) och bestod av hyresintäkter samt förvaltningsintäkter. Förvaltningsverksamhetens rörelseresultat uppgick till -73 (3 604). Under året avyttrades 1 (3) fastighet. Reavinsten vid fastighetsförsäljningen uppgick till 779 (2 818). Reavinsten redovisas under rubriken övriga rörelseintäkter

FINANSNETTO

Finansnetto uppgick till -913 (-4 754). Under året skrev bolaget ned finansiella anläggningstillgångar motsvarande -3 753 (-5 471). Året nedskrivning avsåg andelar i Brf Brännö, Brf Byabacken samt Brf Mellbyhöjd. Årets reavinst uppgick till 3 662 (2 204). Rearesultatet avsåg försäljning av 14 bostadsrättsandelar, i Brf Renströmska Villan 2 st, Brf Ångås 4 st, Brf Mellbyhöjd 5 st, Brf Byabacken 1 st, Brf Prisma 1 st samt Brf Eriksbergsplatån 1 st.

Bolagets ränteintäkter uppgick till 110 (283). Räntekostnader motsvarade -931 (-1 770). Under förra året anslöts Egnahemsbolaget till Framtidenkoncernens koncernvalutakonto, se vidare not 38. Genomsnittlig finansieringskostnad uppgick till 3,5 procent (2,8).

BOKSLUTSDISPOSITIONER

Bolaget har satt av 2 448 (4 616) till periodiseringsfond.

SKATT

Redovisad skatt motsvarade -1 616 (-3 929), se vidare not 13.

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	NOT	13-12-31		12-12-31	
Anläggningstillgångar					
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>					
Övriga immateriella anläggningstillgångar	14	70	70	15	15
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Förvaltningsfastigheter	15	22 600		26 551	
Byggnader och mark	16	10 300		10 563	
Inventarier	17	322	33 222	229	37 343
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i koncernföretag	18,19,20	400		400	
Uppskjuten skatt	13	1 262		1 262	
Andra långfristiga fordringar	21	32 940	34 602	52 197	53 859
Summa anläggningstillgångar			67 894		91 217
Omsättningstillgångar					
<i>Varulager m m</i>					
Färdigställda bostäder	22	14 963		2 580	
Pågående arbeten för annans räkning	23	88 959	103 922	168 533	171 113
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Kundfordringar		1 365		1 579	
Fordringar hos koncernföretag	24	16 420		167	
Övriga fordringar	25	7 776		26 911	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	699	26 260	1 328	29 985
<i>Kassa och bank</i>	29		3		269
Summa omsättningstillgångar			130 185		201 367
SUMMA TILLGÅNGAR			198 079		292 584

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	Not	13-12-31		12-12-31	
Eget kapital					
<i>Bundet eget kapital</i>					
Aktiekapital		16 000		16 000	
Reservfond		3 200	19 200	3 200	19 200
<i>Fritt eget kapital</i>					
Balanserat resultat		85 791		75 824	
Årets resultat		5 590	91 381	9 967	85 791
Summa eget kapital		110 581		104 991	
Obeskattade reserver	27	7 064	7 064	4 616	4 616
Avsättningar					
Avsättningar för pensioner, PRI		19 997		17 975	
Övriga avsättningar	28	42 531	62 528	35 669	53 644
Låneskulder, räntebärande	29,38				
Skulder till koncernföretag	29	-	-	52 725	52 725
Rörelseskulder, ej räntebärande	30				
Leverantörsskulder		7 822		23 682	
Skulder till koncernföretag	31	579		557	
Övriga skulder	32	2 829		42 512	
Skatteskuld		221		1 139	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	6 455	17 906	8 718	76 608
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		198 079		292 584	
POSTER INOM LINJEN					
<i>Ställda säkerheter (för egna skulder till kreditinstitut)</i>					
Ansvarsförbindelser	34		472		584

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2013-01-01	2012-01-01
	--2013-12-31	--2012-12-31
Ingående eget kapital enligt balansräkning per 1 januari	104 991	116 323
Lämnad utdelning	-	-21 299
Årets resultat	5 590	9 967
Belopp vid periodens utgång	110 581	104 991

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

KOMMENTAR TILL BALANSRÄKNINGEN**Anläggningstillgångar**

Det bokförda värdet på anläggningstillgångarna uppgick vid årets slut till 67 894 (91 217).

Immateriella anläggningstillgångar

Beloppet om 70 (15) avser nedlagda kostnader för koncerngemensamt intranät samt diariesystem. Årets investering i immateriella anläggningstillgångar uppgår till 55 (15).

Materiella anläggningstillgångar

Det bokförda värdet på fastigheterna uppgick vid årets utgång till 32 900 (37 114), varav 6 910 (7 588) utgjorde mark. Det bokförda värdet på inventarier uppgick till 322 (229). Årets investering i inventarier uppgick till 170 (88). Avskrivningar motsvarade -795 (-935).

Finansiella anläggningstillgångar

Under året sålde bolaget 14 (4) andelar i sex olika bostadsrättsföreningar. Bokfört värde på sålda andelar motsvarade 33 375 (20 566). Bolagets reavinnt uppgick till 3 662 (2 204). Reavinsten redovisas i finansnettot.

Balansräkningen redovisar en uppskjuten skattefordran om 1 262 (1 262) vilken avser temporära skillnader i fastigheter samt nedskrivning av varulager. 400 (400) avser aktier i dotterföretaget Bygga Hem i Göteborg AB

Omsättningstillgångar*Varulager mm*

Färdigställda och ej sålda bostäder avser sju äganderätter på Mellbyhöjd, motsvarande 14 963 (2 580). Föregående års belopp avsåg en äganderätt på Kryddhyllan, denna har sålts under året.

Vid årets slut uppgick pågående arbeten för annans räkning till 88 959 (168 533). Bolagets avsättning för inkurans motsvarade 3 213 (3 032).

Under året förvärvades mark i Högsbohöjd (16 980) samt i Olofstorp (6 000).

Föregående år förvärvades mark i Olofstorp (3 650) samt på Kortedala Torg (2 983).

Kortfristiga fordringar

Kortfristiga fordringar uppgick till 26 260 (29 985). Bolagets kortfristiga fordringar minskade något och avsåg i huvudsak fordringar hos koncernföretag 16 420 (167), sålda bostäder 6 944 (8 168), kundfordringar 1 365 (1 579) samt förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 699 (1 328).

Fordringar hos koncernföretag inkluderar fordran hos moderbolaget (koncernkonto), Förvaltnings AB Framtiden, 15 156 (-52 725).

Föregående års belopp inkluderade reversfordringar på bostadsrättsföreningar om 16 825.

Kassa och bank

Likvida medel motsvarade vid årsskiftet 3 (269). Egnahemsbolaget anslöts under 2012 till Framtiden-koncernens koncernvalutakonto.

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick vid årets slut till 110 581 (104 991). Lämnad utdelning motsvarade - (21 299). Den synliga soliditeten uppgick till 58,6 (37,1) procent. Justerad soliditet uppgick till 61,9 (40,9) procent.

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver uppgick till 7 064 (4 616). Under året avsattes 2 448 (4 616) till periodiseringsfond.

Avsättningar

Avsättningar för pensioner, PRI, motsvarade 19 997 (17 975). Årets stora ökning beror på en avgångspensionering. Övriga avsättningar uppgick till 42 531 (35 669), se vidare not 28.

Låneskulder

Se ovan kortfristiga fordringar, koncernkonto.

Rörelseskulder

De korta skulderna uppgick till 17 906 (76 608) och avsåg främst leverantörsskulder 7 822 (23 682), upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 6 455 (8 718) samt övriga skulder 2 829 (42 512). Föregående års övriga skulder inkluderade skuld till bostadsrättsföreningar om 35 088.

POSTER INOM LINJEN*Ställda säkerheter*

Bolaget har inga ställda säkerheter.

Ansvarsförbindelser

Bolagets ansvarsförbindelser uppgick till 472 (584), se även not 34

KASSAFLÖDESANALYS

	NOT	2013	2012
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		10 567	23 266
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	35	8 901	-39 721
Erhållen ränta		110	283
Erlagd ränta		-963	-1 750
Erhållen/Betald skatt		-2 534	282
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		16 081	-17 640
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	36	28 318	26 676
Kassaflöde från den löpande verksamheten		44 399	9 036
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Försäljning av byggnader/markanläggningar/mark och pågående nyanläggningar		4 275	13 450
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		33 375	20 566
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-14 209	-42 562
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-55	-15
Investeringar i andra anläggningstillgångar		-170	-88
Kassaflöde från investeringsverksamheten		23 216	-8 649
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring på koncernkonto		-67 881	-16 275
Amortering av långfristiga skulder		-	-6 500
Utbetald utdelning		-	-21 299
Reglerat koncernbidrag		-	28 900
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-67 881	-15 174
ÅRETS KASSAFLÖDE		-266	-14 787
<i>Likvida medel vid årets början</i>		269	15 056
ÅRETS KASSAFLÖDE		-266	-14 787
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	29	3	269
Summa disponibla likvida medel	37	3	269

KOMMENTAR TILL KASSAFLÖDESANALYSEN

Kassaflöde från den löpande verksamheten motsvarade 44 399 (9 036).

Varulager samt rörelseskulder minskade kraftigt under året. Kortfristiga fordringar minskade något, se vidare not 36. Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till 23 216 (-8 649).

Investeringar i finansiella anläggningstillgångar motsvarade 14 209 (42 562). Under året såldes anläggningstillgångar med motsvarande 37 650 (34 016). Investeringar i immateriella anläggningstillgångar uppgick till 55 (15). Investeringar i inventarier motsvarade 170 (88).

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till -67 881 (-15 174). Årets kassaflöde avsåg förändring på koncernkonto 67 881 (16 275). Föregående års belopp inkluderade amortering av långfristiga skulder 6 500. I föregående års belopp inkluderades dessutom utbetald utdelning om 21 199 samt reglerat koncernbidrag om 28 900.

Årets kassaflöde motsvarade -266 (-14 787) Summa disponibla medel uppgick vid årsskiftet till 3 (269), exklusive outnyttjad del på koncernkontokrediterna, se även not 29.

NOTER

NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, Redovisningsrådets rekommendationer nr 1–29, förutom nr 29, akutgruppens uttalanden nr 1–3 och 8–41 samt i tillämpliga fall Bokföringsnämndens uttalanden. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år

Intäkter

Hysesintäkter 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. Resultat från fastighetsförsäljningar redovisas bland övriga rörelseposter. För redovisning av intäkter i byggverksamheten, se rubrik Pågående arbeten.

Immateriella anläggningstillgångar

Programvaror av standardkaraktär kostnadsförs. 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. Balanserade utgifter för förvärvade programvaror skrivs av linjärt över nyttjandetiden, dock högst fem år.

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyesintäkter och/eller värdestegring. Fastigheterna redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för eventuella värdehöjande förbättringsarbeten samt uppskrivningar och med avdrag för planenliga avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Kostnader för uttagande av pantbrev inräknas i anskaffningsvärdet i den mån de bedöms som värdehöjande, i annat fall redovisas de som driftkostnader. Intäkter från förvaltningsfastigheter redovisas enligt beskrivningen i avsnittet Intäkter. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar.

Byggnader och mark

Här redovisas den fastighet, som inrymmer egen verksamhet. Fastigheten redovisas på samma sätt som övriga förvaltningsfastigheter.

Värdering

I samband med bokslutet görs en intern värdering per fastighet. Värderingsmodellen bygger på en diskontering av beräknade betalningsströmmar och beaktar fastigheternas hyresnivå, uthyrningsgrad, räntebidragssituation m m. Verkliga drift- och underhållskostnader har ersatts av normaliserade 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.

Inventarier och övriga anläggningstillgångar

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

Pågående ny- och ombyggnationer

Pågående ny- och ombyggnationer värderas till direkta anskaffningskostnader med tillägg för viss del av indirekta kostnader. En individuell värdering görs av varje projekt. Där det finns ett nedskrivningsbehov, görs en nedskrivning direkt till det förväntade värdet enligt värderingsmodellen.

Lånefinansiering

Lånefinansiering redovisas till nominellt belopp. Räntekostnader periodiseras och resultatförs över löptiden. Utgiftsräntor på projekt aktiveras inte under byggnadstiden.

Finansiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar redovisas till ursprungligt anskaffningsvärde med beaktande av eventuellt nedskrivningsbehov.

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.

Pågående arbeten

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

Fordringar

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

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 skatte-skuld beräknas enligt den skattesats som är föreskriven eller aviserad på balansdagen.

NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER FORTS.

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 den skattesats som förväntas gälla för den period då tillgången återvinns eller skulder regleras.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar likvida medel, värdepapper, fordringar, rörelseskulder och upplåning. Dessa redovisas till det belopp varmed de beräknas inflyta respektive nominellt belopp. Resultateffekten som uppstår vid förtidslösen av lån, periodiseras över samma löptid som de ursprungliga lånen.

Avsättningar

En avsättning definieras som en skuld, vilken är oviss till belopp eller den tidpunkt då den ska regleras. Redovisning sker då det finns ett 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. Förmånsbestämda och avgiftsbestämda pensionsplaner redovisas enligt hitillsvarande svensk redovisningspraxis, som bygger på Tryggandelagen. Samtliga pensionspremier kostnadsförs sålunda under den period de intjänas.

Leasing*Leasegivare*

Bolagets hyreskontrakt utgör operationella leasingkontrakt. Intäkter från operationella leasingkontrakt redovisas enligt beskrivningen i Intäkter.

Leasetagare

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

Avskrivningar

Avskrivningar på byggnader baseras normalt på anskaffningsvärdet och fördelas jämnt över en period på 50 år. Mindre ombyggnadsåtgärder som aktiverats skrivs av på den återstående tiden för byggnadens ursprungliga plan. Aktiverade ombyggnadsåtgärder av större omfattning medför att byggnadens avskrivningsplan omprövas.

I samband med upp- och nedskrivningar har vissa byggnader fått en ny avskrivningsplan baserad på den förnyade bedömningen av ekonomisk livslängd. Procentsatsen för avskrivning av byggnader kan följaktligen variera något. Övriga avskrivningar baseras på anskaffningsvärdet.

Planenliga avskrivningar görs normalt med följande procentsatser på anskaffningsvärdet:

Markanläggningar	5 %
Bostäder	2 %
Övriga byggnader	2–5 %
Inventarier	0–33 %
Immateriella anläggnings-tillgångar	20%

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt Redovisningsrådets rekommendation RR7, Redovisning av kassaflöden. Den indirekta metoden används för att redovisa kassaflöden från den löpande verksamheten.

Affärsområde och geografiskt område

Bolaget bedriver sin verksamhet inom Göteborgs Stad med kunder inom samma geografiska område. Verksamheten omfattar entreprenadverksamhet, konsultverksamhet samt uthyrning och förvaltning av fastigheter.

NOT 2 RESULTATAVRÄKNAD FAKTURERING

Årets belopp om 221 089 (250 649) avser 111 (120) resultatavräknade bostäder.

NOT 3 KONSULTINTÄKTER

Av årets belopp om 2 289 (2 341) avser 1 175 (1 141) försäljning av konsulttjänster till dotterföretaget Bygga Hem i Göteborg AB.

NOT 4 FÖRSÄLJNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

	2013	2012
Försäljnings- och administrationskostnader	35 517	26 180
Centrala kostnader	706	751
	<u>36 223</u>	<u>26 931</u>

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

NOT 5 HYRESINTÄKTER

	2013	2012
Bostäder	2 441	2 717
Lokaler	164	152
Övrigt	36	48
	<u>2 641</u>	<u>2 917</u>

Av bolagets kontraktspportfölj per 2013-12-31 är 100,0 % (100,0) uppsägningsbara avtal inom ett år.

NOT 6 FÖRVALTNINGSINTÄKTER

	2013	2012
Förvaltningsuppdrag	895	918

NOT 7 DRIFTSKOSTNADER

	2013	2012
Värme	431	404
El och gas	96	27
VA	70	69
Renhållning	49	45
Tomträttsavgäld	129	129
Samfällighetsavgift	1 251	716
Reparationer	126	90
Fastighetsskötsel	108	5
Bevakning	70	5
Försäljningskostnader	612	28
Övrigt	190	129
	<u>3 132</u>	<u>1 647</u>

NOT 8 ERSÄTTNING TILL STYRELSE, VD OCH ÖVRIG PERSONAL

I försäljnings- och administrationskostnader för bygg- resp. förvaltningsverksamhet ingår personalkostnader totalt med:

	2013	2012
<i>Löner och ersättningar</i>		
Styrelseledamöter och VD	1 439	1 284
Övriga anställda	<u>12 060</u>	<u>9 962</u>
	13 499	11 246
<i>Pensionskostnader</i>		
VD	367	331
Övriga anställda	<u>5 056</u>	<u>2 227</u>
	5 423	2 558
<i>Övriga sociala kostnader</i>		
	<u>4 947</u>	<u>3 983</u>
	23 869	17 787

I årets belopp ingår kostnader för pensionsavgångar samt avgångsavtal om -4 648 (-).

Principer

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.

NOT 8 ERSÄTTNING TILL STYRELSE, VD OCH ÖVRIG PERSONAL FORTS.

<i>Ersättningar och övriga förmåner under 2013</i>	<i>Grundlön/ styrelsearvode</i>	<i>Övriga förmåner</i>	<i>Pensionskostnad</i>	<i>Totalt</i>
Styrelseordförande	34	-	-	34
Övriga styrelseledamöter	97	-	-	97
Styrelsesuppleanter	27	-	-	27
Verkställande Direktör	1 281	7	367	1 655
Övriga ledande befattningshavare	3 278	116	738	4 132
Totalt	4 717	123	1 105	5 945

<i>Ersättningar och övriga förmåner under 2012</i>	<i>Grundlön/ styrelsearvode</i>	<i>Övriga förmåner</i>	<i>Pensionskostnad</i>	<i>Totalt</i>
Styrelseordförande	34	-	-	34
Övriga styrelseledamöter	95	-	-	95
Styrelsesuppleanter	27	-	-	27
Verkställande direktör	1 128	7	331	1 466
Övriga ledande befattningshavare	3 651	225	771	4 647
Totalt	4 935	232	1 102	6 269

Övriga förmåner avser bil- och kostförmån.

Övriga ledande befattningshavare avser bolagets ledningsgrupp som består av sju medlemmar inklusive bolagets VD.

Pensioner

VD har avgiftsbestämd pension på 30 procent av ordinarie lön samt semesterersättning.

Övriga ledande befattningshavare har avgiftsbestämda pensionsplaner motsvarande ordinär ITP-plan.

Pensionskostnad avser den kostnad som påverkar resultatet.

Avgångsvederlag

Med VD har avtal träffats om en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Om uppsägning sker från arbetsgivarens sida utgår utöver lön under uppsägningstiden, ett avgångsvederlag på 18 månadslöner.

Övriga ledande befattningshavare har inga avtal om avgångsvederlag samt avtalade uppsägningstider på mellan 3 och 6 månader.

NOT 9 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR

	2013		2012	
<i>Planenliga avskrivningar inom administration och försäljning i byggverksamheten</i>				
Inventarier		-74		-91
<i>Planenliga avskrivningar i fastighetsförvaltningen</i>				
Inventarier		-		-1
Byggnader	-721	-721	-843	-844
Summa av- och nedskrivningar		-795		-935

NOT 10 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

I övriga rörelseintäkter ingår reavinster vid fastighetsförsäljning om 779 (2 818).

NOT 11 FINANSNETTO

	2013	2012
<i>Resultat från övriga omsättningstillgångar</i>		
Räntor	110	283
<i>Finansiella poster hänförliga till bolagets skulder</i>		
Räntor koncernföretag	-924	-1 494
Räntor kreditinstitut	-7	-276
<i>Finansiella poster hänförliga till bolagets finansiella anläggningstillgångar</i>		
Återförd nedskrivning andelar i bostadsrättsföreningar	4 825	2 496
Reaförlust	-1 163	-292
Nedskrivning andelar i bostadsrättsföreningar	-3 753	-5 471
Finansnetto	-913	-4 754

NOT 12 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2013	2012
Avsättning till periodiseringsfond	2 448	-4 616

NOT 13 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

Följande komponenter ingår i årets skattekostnad:

	2013	2012
Aktuell skatt	-1 616	-3 642
Skatteeffekt på förändrad skattesats, se nedan	-	-247
Förändring uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-	-40
	-1 616	-3 929

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 1 262 (1 262).

Skillnaden mellan redovisad skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats, består av följande komponenter:

	2013	2012
Redovisat resultat före skatt	7 206	13 896
Skatt enligt gällande skattesats 22,0% (26,3%)	-1 585	-3 655
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-	2
Skatteeffekt av ej bokförda skattepliktiga intäkter	-11	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-20	-30
Skatteeffekt på förändrad skattesats, se nedan	-	-247
Summa skatt på årets resultat	-1 616	-3 929

Den 21 november 2012 beslöt riksdagen att ändra skattesats från 26,3 procent till 22,0 procent från och med 2013.

NOT 14 ÖVRIGA IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	13-12-31	12-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15	-
Anskaffningar	55	15
Utgående ack anskaffningsvärden	70	15

Ovanstående belopp avser pågående projekt.

NOT 15 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Vid varje årsskifte och per den sista juni internvärderas koncernens fastighetsbestånd och varje fastighet åsätts ett marknadsvärde. Värdena beräknas genom en intern värderingsmodell som ska spegla mest sannolikt pris vid en försäljning på den öppna marknaden. Ett representativt urval av koncernens fastigheter värderas årligen av externa värderingsinstitut.

Marknadsvärde	13-12-31	12-12-31
Ingående balans 1 januari	57 665	60 040
Fastighetsförsäljningar	-3 750	-11 250
Övrig värdeförändring	2 904	8 875
Utgående balans 31 december	56 819	57 665

Planenligt restvärde	13-12-31	12-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 202	41 399
Försäljningar/utrangeringar	-3 732	-11 197
Utgående ack. anskaffningsvärden	26 470	30 202

Ingående nedskrivningar	-886	-886
Utgående ack. nedskrivningar	-886	-886

Ingående avskrivningar	-2 764	-2 749
Försäljningar/utrangeringar	239	565
Avskrivningar	-458	-580
Utgående ack. avskrivningar	-2 983	-2 764

Utgående planenligt restvärde	22 600	26 551
Varav bokfört värde mark och markanläggning	4 609	5 287

Taxeringsvärde byggnad	22 221	23 917
Taxeringsvärde mark	19 521	20 282

NOT 16 BYGGNADER OCH MARK

Marknadsvärde	13-12-31	12-12-31
Ingående balans 1 januari	11 197	11 428
Övrig värdeförändring	165	-231
Utgående balans 31 december	11 362	11 197

Planenligt restvärde	13-12-31	12-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 223	13 223
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 223	13 223

Ingående avskrivningar	-2 661	-2 398
Avskrivningar	-262	-263
Utgående ack. avskrivningar	-2 923	-2 662

Utgående planenligt restvärde	10 300	10 563
Varav bokfört värde mark	2 301	2 301

Taxeringsvärde byggnad	7 600	7 600
Taxeringsvärde mark	1 560	1 560

NOT 17 INVENTARIER

	13-12-31	12-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 394	2 370
Anskaffningar	170	88
Försäljningar/utrangeringar	-124	-64
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 440	2 394

Ingående avskrivningar	-2 165	-2 137
Försäljningar/utrangeringar	122	64
Avskrivningar	-75	-92
Utgående ack. avskrivningar	-2 118	-2 165

Utgående planenligt restvärde	322	229
-------------------------------	-----	-----

NOT 18 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	13-12-31	12-12-31
In- och utgående anskaffningsvärde	400	400

NOT 19 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Organisationsnummer	Antal andelar
Bygga Hem i Göteborg AB	556643-7934	4 000

Den 15 oktober 2003 bildades dotterföretaget Bygga Hem i Göteborg AB, vars syfte är att uppföra, förvalta, förvärva samt försälja fastigheter och bostadsmoduler. Dotterföretaget är helägt och har sitt säte i Göteborg.

NOT 20 MODERBOLAG

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

	13-12-31	12-12-31
Ingående anskaffningsvärden	59 640	37 998
Anskaffningar	14 209	42 562
Försäljningar	-34 538	-20 920
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 311	59 640
Ingående nedskrivningar	-7 443	-4 530
Återförd nedskrivning	4 970	2 558
Årets nedskrivning	-3 898	-5 471
Utgående ack. nedskrivningar	-6 371	-7 443
Utgående planenligt restvärde	32 940	52 197

Årets försäljningar och återförda nedskrivningar avser BRF Renströmska Villan, BRF Ängås, BRF Mellbyhöjd, BRF Byabacken, BRF Eriksbergsplatån samt BRF Prisma. Årets anskaffningar och nedskrivningar avser BRF Brännö, BRF Mellbyhöjd samt BRF Byabacken.

NOT 22 FÄRDIGSTÄLLDA BOSTÄDER

	13-12-31	12-12-31
Osålda bostäder	15 426	2 660
Inkuransavdrag	-463	-80
	14 963	2 580

NOT 23 PÅGÅENDE ARBETEN FÖR ANNANS RÄKNING

	13-12-31	12-12-31
Nedlagda kostnader	91 952	290 841
Fakturerade delbelopp	-243	-119 356
Inkuransavdrag	-2 750	-2 952
	88 959	168 533

NOT 24 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

	13-12-31	12-12-31
Förvaltnings AB Framtiden	15 342	113
Bostads AB Poseidon	50	40
Familjebostäder i Göteborg AB	230	-
Göteborgs stads bostadsaktiebolag	4	2
Förvaltnings AB GöteborgsLokaler	352	12
Bygga Hem i Göteborg AB	375	-
Gårdstensbostäder AB	66	-
Scandinavium i Göteborg AB	1	-
	16 420	167

NOT 25 ÖVRIGA FORDRINGAR

	13-12-31	12-12-31
Reversfordran bostadsrätter	-	16 825
Sålda bostäder	6 944	8 168
Avräkning skatter och avgifter	288	285
Momsfordran	95	186
Klimpbidrag (miljöbidrag)	-	1 200
Övrigt	449	247
	7 776	26 911

NOT 26 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	13-12-31	12-12-31
Förutbetalda försäkringar	-	91
Förutbetalda Västtrafikkort	83	-
Upplupna konsultintäkter	72	237
Förutbetalda månadsavgifter (brf)	-	114
Förutbetalda reklamkostnader	55	277
Förutbetalda IT-kostnader	66	152
Övrigt	423	457
	699	1 328

NOT 27 OBESKATTADE RESERVER

	13-12-31	12-12-31
Periodiseringsfond tax 2013	4 616	4 616
Periodiseringsfond tax 2014	2 448	-
	7 064	4 616

NOT 28 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

	13-12-31	12-12-31
Ingående balans	35 669	74 245
Avsättning under året	17 095	6 245
Avsättning tagen i anspråk	-8 919	-44 821
Återförd avsättning	-1 314	-12 511
Utgående balans	42 531	35 669

Övriga avsättningar avser i huvudsak kostnader för bedömda åtaganden för uppförda bostäder med enstegstätade putsfasader. Egnahemsbolaget har byggt ca 350 bostäder med denna typ av fasader. Bolaget har gjort avsättningar för bedömda tillkommande kostnader avseende åtgärdande av fuktskador på dessa fasader samt framtida juristkostnader. Ett av försäkringsbolagen där byggförsäkring tecknats, för fastigheter med enstegstätade putsfasader, har framställt regresskrav mot Egnahemsbolaget om 10,5 mkr. Bolaget bestriider detta krav och bedömer att någon avsättning inte skall göras. Bedömningen utgår från den skiljedom som avkunnats till Egnahemsbolagets fördel, gentemot försäkringsbolaget under våren 2010.

NOT 29 FINANSIELLA SKULDER

Räntebärande skulder	Nominellt belopp 2013-12-31	Marknadsvärde 2013-12-31	Nominellt belopp 2012-12-31	Marknadsvärde 2012-12-31
Skulder till koncernföretag	-	-	52 725	52 725

Bolagets räntebärande skulder till koncernföretag utgörs av lån från moderbolaget. Beviljad kredit på koncernkonto uppgår till 150 000 (150 000), se även not 38.

NOT 30 SKULDERNAS FÖRFALLOTIDER

	Inom ett år	1-5 år	Senare än fem år
<i>Rörelseskulder, ej räntebärande</i>			
Leverantörsskulder	7 822	-	-
Skulder till koncernföretag	579	-	-
Övriga skulder	2 829	-	-
Skatteskuld	221	-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 455	-	-
Summa skulder	17 906	-	-

NOT 31 SKULD TILL KONCERNFÖRETAG, EJ RÄNTEBÄRANDE

	13-12-31	12-12-31
Förvaltnings AB Framtiden	142	114
Förvaltnings AB Göteborgs-Lokaler	124	147
Familjebostäder i Göteborg AB	-	2
Bostads AB Poseidon	17	-
Bygga Hem i Göteborg AB	296	294
	579	557

NOT 32 ÖVRIGA SKULDER

	13-12-31	12-12-31
Handpenningar	500	5 475
Skatter och avgifter	2 328	1 336
Brf Brännö samt Brf Prisma, insatser	-	35 088
Övriga skulder	1	613
	2 829	42 512

NOT 33 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	13-12-31	12-12-31
Upplupna personalkostnader	3 431	1 558
Förutbetalda hyresintäkter	908	743
Upplupna projektkostnader	1 724	4 718
Övriga poster	392	1 699
	6 455	8 718

NOT 34 ANSVARFÖRBINDELSER

	13-12-31	12-12-31
FPG/PRI samt Fastigo	472	584

Bolaget har en risk i de ca 350 bostäder som byggts med enstegstätade putsfasader. Samtliga fastigheter har en 10-årig byggfelsförsäkring. Det går i dagsläget inte att bedöma ansvarsfrågan och därmed inte heller omfattningen av den totala ekonomiska risken, se vidare not 28.

NOT 35 JUSTERING FÖR POSTER SOM EJ INGÅR I KASSAFLÖDET

	2013	2012
Avskrivningar	795	935
Avsättningar	8 885	-37 838
Realisationsvinst vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	-779	-2 818
	8 901	-39 721

NOT 36 FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL

	2013	2012
Minskning (+) / ökning (-) av varulager	67 191	-18 962
Minskning (+) / ökning (-) av kortfristiga fordringar	18 880	4 485
Minskning (-) / ökning (+) av rörelseskulder	-57 753	41 153
Summa förändring i rörelsekapitalet	28 318	26 676

NOT 37 FÖRÄNDRING AV RÄNTEBÄRANDE NETTOLÅNESKULD

	2013	2012
Nettolåneskuld vid årets ingång	70 431	77 681
Minskning av räntebärande låneskulder	-67 881	-22 775
Ökning av avsättningar till pensioner/PRI	2 022	738
Förändring av likvida medel	266	14 787
Nettolåneskuld vid årets utgång	4 838	70 431

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

NOT 38 FINANSIELL RISKHANTERING

Framtidenkoncernen har från och med den 1 januari 2012 en centraliserad finansiell organisation. All finansiell verksamhet och riskhantering inom koncernen är samordnad och hanteras av moderbolaget inom ramen för Förvaltnings AB Framtidens finanspolicy. Den koncerngemensamma finanspolicyen fastställer befogenheter, ansvar samt ramar för hantering av koncernens finansieringsbehov, finansiella tillgångar och skulder samt finansiella risker. Med finansiella risker avses ränterisk, valutarisk, likviditets- och refinansieringsrisk, kredit- och motpartsrisk. För närmare beskrivning av de finansiella riskerna se Förvaltnings AB Framtidens årsredovisning. Se även not 29.

NOT 39 UPPLYSNINGAR OM NÄRSTÅENDE SAMT KONCERNINTERNA TRANSAKTIONER

Moderbolag i den koncern där Göteborgs Egnahems AB är dotterbolag och koncernredovisning upprättas, är Förvaltnings AB Framtiden, org nr 556012-6012, med säte i Göteborg. Bolaget står under bestämmande inflytande från moderbolaget ett bolag inom Göteborgs Stad.

Intäkter från och kostnader till andra koncernföretag m m, %

	2013	2012
<i>Intäkter</i>		
Bolag inom Framtidenkoncernen	2	17
Göteborgs Stads nämnder och bolag	6	4
	8	21
<i>Kostnader</i>		
Bolag inom Framtidenkoncernen	-	1
Göteborgs Stads nämnder och bolag	3	3
	3	4

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 40 MEDELANTAL ANSTÄLLDA SAMT KÖNSFÖRDELNING

Medelantal anställda	2013	2012
Kvinnor	12	10
Män	12	13
Totalt	24	23

Företagsledningens könsfördelning, %

2013	Män	Kvinnor	Totalt
Styrelse	57	43	100
VD, övriga ledande befattningshavare	72	28	100
<hr/>			
2012	Män	Män	Män
Styrelse	57	43	100
VD, övriga ledande befattningshavare	67	33	100

NOT 41 ARVODE TILL VALD REVISIONSBYRÅ

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	2013	2012
Revisionsuppdrag	120	120
Revisionsverksamhet utöver revisions-uppdraget	-	82
Övriga tjänster	14	39
	134	241

Utöver ovanstående arvode till valt revisionsbolag har arvode utgått för lekmannarevision inklusive sakkun-ningt biträde med 96 (96).

NOT 42 HÄNDELSER EFTER BALANS DAGEN

Inga väsentliga händelser har inträffat, utöver den ordinarie verksamheten efter räkenskapsårets utgång. Balans- och resultaträkning fastställs på ordinarie årsstämma 24 mars 2014.

GÖTEBORG 6 FEBRUARI 2014

Pelle Berglund
Ordförande

Pär-Ola Mannefred
Vice ordförande

Lars-Gunnar Boström

Lena Malm

Berit Krantz
Suppleant för Eva Ternert Nordin

Michael Zurowetz

Jane Åberg

Pertti Heina
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 6 februari 2014.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helén Olsson Svärdström
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har lämnats den 6 februari 2014.

Sven R Andersson
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

Kågan Karlsson
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Göteborgs Egnahems AB Org nr 556095-3829

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Göteborgs Egnahems AB för år 2013. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 15-37.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Göteborgs Egnahems AB:s finansiella ställning per den 2013-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Göteborgs Egnahems AB för år 2013.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Uttalanden

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

Göteborg den 6 februari 2014
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helén Olsson Svärdström
Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT

Till årsstämman i Göteborgs Egnahems AB
Till Göteborgs kommunfullmäktige för kännedom

Org nr 556095-3829

Vi, av fullmäktige i Göteborgs kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Göteborgs Egnahems AB:s verksamhet under år 2013.

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

Lekmannarevisorernas ansvar är att granska och bedöma om bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig. En sammanfattning av utförd granskning har överlämnats till bolagets styrelse och verkställande direktör.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, kommunens revisionsreglemente, god revisionssed i kommunal verksamhet och med beaktande av de beslut kommunfullmäktige och årsstämman fattat. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för vår bedömning.

Utifrån genomförd granskning bedömer vi att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig. Vi noterar att kommunstyrelsen har initierat en översyn av stadens bolag som kommer belysa de kommunala befogenheter vilka utgör ram för verksamheten.

Göteborg 2014-02-06

Sven R Andersson
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

Kågan Karlsson
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighet	Adress	Värdeår	Lägenheter antal	Bostäder area	Lokaler area	Total area	Taxerings- värde kkr
BACKA							
Backa 210:2	Sankt Jörgens väg 4	1991			170	170	1 212
Backa 210:3	Sankt Jörgens väg 2	1992			1 300	1 300	9 160
Summa Backa			-	-	1 470	1 470	10 372
TYNNERED							
Önnered 60:27	Kupeskärsgatan 54	1970	1	115		115	2 056
Önnered 61:29	Kupeskärsgatan 81	1970	1	84		84	1 620
Önnered 61:36	Kupeskärsgatan 101	1970	1	84		84	1 620
Önnered 61:59	Kupeskärsgatan 67	1970	1	84		84	1 620
Önnered 61:62	Kupeskärsgatan 61	1970	1	84		84	1 621
Önnered 62:25	Tanneskärgatan 55	1970	1	115		115	2 069
Önnered 62:65	Tanneskärgatan 127	1970	1	84		84	1 667
Önnered 62:70	Tanneskärgatan 137	1970	1	84		84	1 670
Önnered 62:73	Tanneskärgatan 149	1970	1	84		84	1 667
Önnered 62:80	Tanneskärgatan 157	1970	1	84		84	1 670
Önnered 62:89	Tanneskärgatan 175	1970	1	84		84	1 670
Önnered 63:14	Tanneskärgatan 203	1970	1	116		116	2 182
Önnered 63:24	Tanneskärgatan 229	1970	1	116		116	2 182
Önnered 63:29	Tanneskärgatan 241	1970	1	116		116	2 144
Summa Tynnered			14	1 334		1 334	25 458
VÄSTRA ERIKSBERG							
Sannegården 79:5	Astris gata 18	2008	1	136		136	2 482
Sannegården 79:12	Rositas gata 9	2008	1	146		146	2 550
Sannegården 79:15	Rositas gata 3	2008	1	146		146	2 543
Sannegården 80:9	Pepitas gata 17	2008	1	141		141	2 453
Sannegården 80:12	Pepitas gata 11	2008	1	146		146	2 526
Sannegården 80:15	Pepitas gata 5	2008	1	146		146	2 518
Summa Västra Eriksberg			6	861	-	861	15 072
Total			20	2 195	1 470	3 665	50 902

STYRELSE, REVISORER OCH LEDNING

ÄGARE

Göteborgs Egnahems AB är ett helägt kommunalt dotterbolag till Förvaltnings AB Framtiden, som i sin tur ägs av Göteborgs Stad.

STYRELSE		FÖDD ÅR	INVALD I STYRELSEN ÅR
Pelle Berglund (s)	Ordförande	1954	2007
Pär-Ola Mannefred (m)	Vice ordförande	1961	2011
Lars-Gunnar Boström (m)	Ledamot	1945	2007
Lena Malm (s)	Ledamot	1959	2011
Eva Ternert Nordin (m)	Ledamot	1945	2011
Michael Zurowetz (mp)	Ledamot	1962	2007
Jane Åberg (s)	Ledamot	1963	2011
Berit Krantz (fp)	Suppleant	1943	2011
Conny Johansson (s)	Suppleant	1958	2012
Susanne Wold (v)	Suppleant	1974	2011

ARBETSTAGARREPRESENTANTER

Lotta G Malmberg	Sveriges Ingenjörer
Ylva Riquelme	Unionen
Gunnar Bjarneborg	Ledarna

FÖRETAGSLEDNING		FÖDD ÅR	ANSTÄLLD ÅR
Pertti Heina	Verkställande direktör	1966	2011
Fredrik Davidsson	Bygg/Konsult	1972	2003
Maria Svenberg	Affärsstöd	1967	2001
Kjell Thornblad	Affärsutveckling	1949	1990
Agneta Långvik	Sälj/Marknad	1961	2000
Matz Torgeby	Mark/Exploatering	1953	2005

REVISORER

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Huvudansvarig – Helén Olsson Svärdström
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Suppleant
Sven Andersson (m)	Lekmannarevisor
Kågan Karlsson (s)	Lekmannarevisor
Annbrith Svensson (m)	Lekmannarevisorsuppleant
Eva Åsman Sand (s)	Lekmannarevisorsuppleant

PLAN FÖR STYRELSEARBETET

Februari	Årsbokslut, prognos
Mars	Löpande ärenden, årsstämma
Maj	Delårsbokslut, prognos
September	Delårsbokslut, prognos
November	Affärsplan, budget, policybeslut, prognos
December	Löpande ärenden





VALKOMMEN HEM

Egnahemsbolaget startade 1933 som Småstugebyrån med uppdraget att göra småhus tillgängliga för en bredare allmänhet. Som göteborgarnas eget byggherreföretag fortsätter vi förverkliga egnahemsdrömmar med nybyggda hus och lägenheter för göteborgare i alla stadsdelar.

Vi är specialiserade på nybyggnation och bygger bara i Göteborg. Det betyder att vi kan vårt Göteborg och finns nära dig när du gör en av livets största affärer. Du köper din bostad direkt av oss med en personlig kontakt som hjälper dig hela vägen till ditt nya hem. Enklare, tryggare och bekvämare.

Egnahemsbolaget ingår i Framtidenkoncernen, helägd av Göteborgs Stad.

BOX 4034, 422 04 HISINGS BACKA.
BESÖKSADRESS: SANKT JÖRGENS VÄG 2.
TEL. 031-707 70 00.
WWW.EGNAHEMSBOLAGET.SE


EGNAHEMSBOLAGET
HJARTAT I GÖTEBORG SEDAN 1933

