

**GÖTEBORGS
EGNAHEMS
AB**

Årsredovisning
2014



EGNAHEMSBOLAGET

HJARTAT I GÖTEBORG SEDAN 1933

ÅRSREDOVISNING 2014

Göteborgs Egnahems AB
www.egnahemsbolaget.se



mm



**VI BYGGER ÖVERALLT
MEN BARA I GÖTEBORG**

WU

INNEHÅLL

DETTA ÄR EGNAHEMSBOLAGET

EGNAHEMSBOLAGET PÅ EN MINUT	4
NYCKELTAL 2014	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 2014	15
RISK- OCH KÄNSLIGHETSANALYS	16
UTSIKTER FÖR 2015	17
FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION	18
FEMÅRSÖVERSIKT	19

FINANSIELLA RAPPORTER

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

ÖVRIGT

REVISIONSBERÄTTELSE	39
GRANSKNINGSRAPPORT	40
FASTIGHETSFÖRTECKNING	41
STYRELSE, REVISORER OCH LEDNING	42

MM

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.

Kontoret ligger i Hisings Backa och antalet anställda uppgår till 29. Egnahemsbolaget är ett dotterbolag inom Framtidenkoncernen, som ingår i Göteborgs Stad.

NYCKELTAL 2014

- Antalet färdigställda (slutbesiktigade) bostäder uppgick till 16 (10) småhus, 0 (100) bostadsrätter, 0 (7) gruppboende.
- 102 (20) nya bostäder byggstartades.
- Resultat efter skatt uppgick till -2,7 mkr (5,3).
- Soliditeten uppgick till 42 procent (58,6).
- Nöjd kund index, NKI, uppgick till - (90). NKI mäts inte detta år.



Egnahemsbolaget är ett dotterbolag inom Framtidenkoncernen, som ingår i Göteborgs Stad.

VD HAR ORDET

VAD ÄR EGNAHEMSBOLAGETS UPPDRAG?

Vår uppgift är att erbjuda göteborgarna välplanerade, attraktiva och prisvärda bostäder med bostads- och äganderätt. Vi ska vara ett av Göteborgs ledande byggherreföretag och aktivt bidra till samhälls- och stadsutvecklingen. I uppdraget ingår att bygga bostäder i alla delar av Göteborg med speciellt fokus på områden där det finns ensidigt dominerande upplåtelseformer. Till uppdraget hör också att leverera bygg- och projektledningstjänster, som ska vara det självklara valet för systerbolagen inom koncernen och inom Göteborgs Stad.

Vårt förhållningssätt är långsiktigt, vilket innebär att såväl sociala, ekologiska som ekonomiska aspekter vägleder oss i vårt arbete.

VAD TAR NI MED ER FRÅN ÅRET SOM GÅTT?

Framförallt Egnahemsbolagets duktiga, ambitiösa och kompetenta medarbetare. Allas passion och energi i det dagliga arbetet är helt avgörande för att vi ska lyckas.

Vi tar också med oss styrkan i vårt affärskoncept, där delaktighet är en bärande del. Alla har varit med i processen och bidrar till att vidareutveckla konceptet. Det ger oss en stark plattform för ständig förbättring – vi vet varför och hur vi ska ta hand om olika frågeställningar och nya idéer. Just ständig förbättring är en annan bärande del som handlar om kontinuerlig utveckling och förnyelse av verksamheten. Sammantaget innebär detta att affärskonceptet är förankrat i vår vardag och utgör ett verktyg, som tar oss från vision till verklighet.

En annan sak vi tar med oss är vikten av att kunna kontrollera – helst eliminera – orsakerna till fördröjningar som av olika anledningar kan

drabba våra byggprojekt. Dessa har en direkt påverkan på antalet färdigställda bostäder vi kan leverera årligen.

Vi tar även med oss vår nya hemsida och vår sedan tidigare uppdaterade varumärkesidentitet. De utgör grundpelarna i vår kommunikation och hjälper oss stärka relationerna med såväl kunder och samarbetspartners som myndigheter och potentiella medarbetare.

HUR SER UTMANINGARNA UT INFÖR 2015?

En stor utmaning är prognosen, som indikerar endast 63 färdigställda bostäder med ett negativt resultat som följd. Samtidigt står vi inför ett mycket intensivt år med väldigt många planerade säljstarter, vilket ställer stora krav på vår interna resursplanering. Vi måste också fortsätta bygga upp vår verksamhet för att på sikt kunna leverera upp mot 200 bostäder årligen. I detta ligger även att utveckla vår markreserv och projektportfölj för att få fram ännu mer byggbar mark.

En konstant utmaning är att kunna erbjuda prisvärda bostäder trots höga byggkostnader, svårt att få affärsmässighet vid nyproduktion i vissa områden och långa ledtider i planprocessen.

Det är oerhört inspirerande att så många göteborgare engagerar sig i vår verksamhet. Vi märker det på gensvaret vi får när vi offentliggör nya projekt och det ger oss energi att oförtrutet jobba vidare för att motsvara förväntningarna. Ser med glädje fram emot att få fortsätta med detta arbete under 2015.

Pertti Heina
VD



”Egnahemsbolaget är ett fint och välskött företag, som vi alla kan vara stolta över. Affärskonceptet är starkt och vårt arbetssätt går ut på att ständigt utveckla, förändra och förbättra verksamheten. Vi fortsätter nu vår resa med att göra Egnahemsbolaget till ett ännu bättre företag. Vi brinner för vad vi gör, lägger energi på rätt saker och strävar hela tiden efter att bli ännu lite bättre.”

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 upplåtelseform.
- 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 för systerbolag inom koncernen och inom Göteborgs Stad.
- Vår konsultverksamhet skall vara det självklara valet för koncernen.

STRATEGISKA INSATSOMRÅDEN

Ur vår strategiska plan framgår följande fem strategiska insatsområden:

- Affärskoncept och medarbetarskap
- Kund i fokus och kommunikation
- Projektportföljen
- Produkt och kvalitetssäkring
- IT-stöd

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 rörelse-drivande 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. Inga ändringar har skett i ägardirektivet under 2014.

VERKSAMHETSMÅL 2014

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.

KONCERNENS MÅL 2014

I tabellen på nästa sida beskrivs Egnahemsbolagets bidrag till koncernens mål i enlighet med de mål som har starkast bäring på Egnahemsbolagets och koncernens verksamhet, fastställda av kommunfullmäktige i Göteborgs Stads långsiktiga budget och i de årliga prioriterade målen för förvaltningar och bolag.

KONCERNENS MÅL 2014	EGNÄHEMSBOLAGETS BIDRAG
Vi ska öka bostadsutbudet, underhålla och skapa miljöer där människor utvecklas, får vara unika och vill och kan bo kvar.	<ul style="list-style-type: none"> • Vi skall vara en aktiv och drivande del av det koncerngemensamma arbetet med att utveckla Göteborg. • Vi skall fortsätta arbeta för att kunna producera 150 bostäder per år och därefter successivt öka till 200 bostäder per år. • Vår konsultverksamhet skall vara en koncerngemensam resurs vid framtagande och produktion av nya hyreslägenheter.
Våra hyresgästers och kunders inflytande och upplevelse av livsmiljön och bostaden ska utvecklas.	<ul style="list-style-type: none"> • Vi ska bemöta våra kunder professionellt, såväl inför och under byggprocessen som efter inflyttning. • Vi skall fortsätta att sträva efter att nå ett Nöjd Kundindex (NKI) på minst 75. • Vi skall fortsätta med att ha nolltolerans mot kvarstående besiktningsanmärkningar vid inflyttning.
Integrationen skall öka i våra bostadsområden och sysselsättningsaktiviteter ska prioriteras.	<ul style="list-style-type: none"> • Vi skall fortsätta att utveckla alla delar av Göteborg och ta ett särskilt ansvar i områden med ensidig upplåtelseform. • Minst 50 procent av bolagets tjänsteupphandlingar sker med social hänsyn. • Vi skall under året ha två till fyra praktikanter.
Vi ska ha ett miljötänkande i alla delar av vår verksamhet	<ul style="list-style-type: none"> • Vi ska fortsätta att bygga långsiktigt hållbara bostäder och boendemiljöer, med kommande generationer i åtanke. • Vi skall fortsätta bygga bostäder som är energieffektiva, har en god inomhusmiljö och där byggmaterialet går att återvinna. • Vi ska ha en hög kompetens i miljöfrågor och vara en föregångare när det gäller hur man bygger för att över tid belasta miljön så lite som möjligt.
Vi ska fortsatt vara en attraktiv arbetsgivare.	<ul style="list-style-type: none"> • Det ska vara roligt och utvecklande att arbeta på Egnahemsbolaget. • Vi ska uppfattas som en modern arbetsgivare, som erbjuder stimulerande arbetsuppgifter i en hälsosam miljö. • Målet är en kundnära organisation med hög kompetens där alla medarbetare bidrar till företagets utveckling och måluppfyllelse, och där nytänkande och mångfald bejakas. • Vi skall fortsätta med kontinuerlig kompetensutveckling.
Fastigheternas värdeutveckling ska över tid följa utvecklingen av fastighetsmarknaden i Göteborg och vi ska bibehålla en god ekonomi.	<ul style="list-style-type: none"> • Egnahemsbolaget skall under femårsperioden 2013-2018 nå en genomsnittlig avkastning på eget kapital på 5 procent (efter skatt). • Egnahemsbolagets soliditet skall ligga på en nivå som säkerställer ett eget kapital som möjliggör en nyproduktion av 150 bostäder per år för att därefter successivt öka till 200 bostäder per år. Hänsyn skall tas till bolagets och verksamhetens risker. • Egnahemsbolaget följer enligt tidigare koncernens principer för redovisning.

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 29, varav merparten arbetar med bolagets byggverksamhet. I det dagliga arbetet ingår att driva på och främja ett kostnadseffektivt och miljöpåpassat byggande samt agera utifrån ny kunskap och forskning.

Projektutveckling ansvarar för att leta byggbar mark samt driva och påverka detaljplaner. En annan uppgift är att identifiera och utvärdera nya affärsmöjligheter, göra värderingar av potentiella mark- och fastighetsförvärv samt att upprätta och följa upp investeringskalkyler, projektkalkyler och projektbudgetar.

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.

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

Bolaget förstärkte under andra halvåret 2014 organisationen genom att etablera en inköpsfunktion.

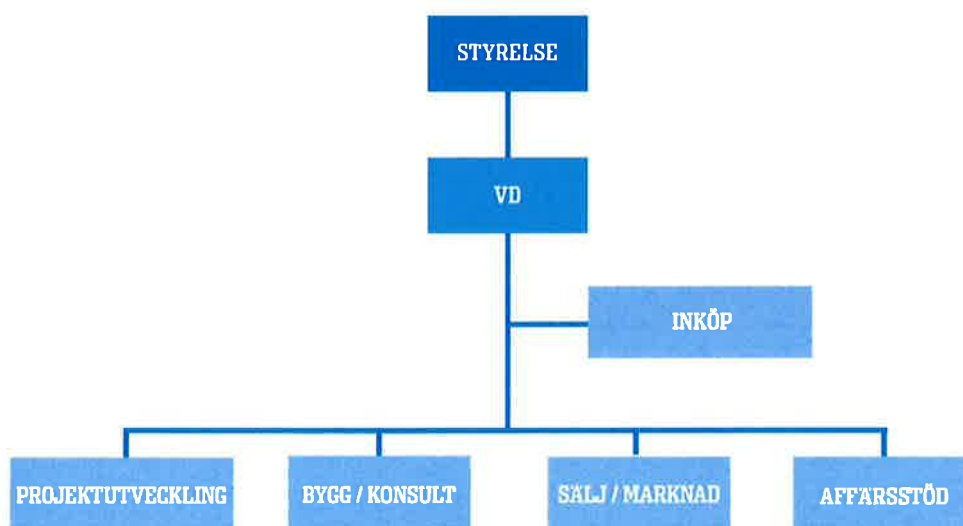
ARBETSORGANISATION

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 fortsatt återuppbyggandet av konsultavdelningen som skall erbjuda bygg- och projektledning till koncernens bolag.

MARKNADSFÖRUTSÄTTNINGAR

Utvecklingen på bostadsmarknaden i Göteborg har under året varit fortsatt positiv. Den fortsatta marknadsutveckling är svårbedömd.

Amorteringskravet på bolån kommer troligen slå igenom till halvårsskiftet 2015.

Det finns risker i såväl banksystemet som hos hushållen om exempelvis samhällsekonomi skulle påverkas av kriser.

Ränteläget är för närvarande historiskt lågt och efterfrågan på bostäder är att betrakta som god.

MARKTILLGÅNGAR OCH PLANARBETE

Egnahemsbolaget arbetar aktivt med att trygga den långsiktiga tillgången till byggbar mark.

Under året har Projektutvecklingsavdelningen förstärkts med två medarbetare.

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 planerade byggstarter.

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

Egnahemsbolaget påverkas negativt av att inte få tillräckligt antal byggrätter i pågående planprocess. Detta är främsta anledningen till det låga antalet planerade färdigställda bostäder 2015 (63).

NYPRODUKTION OCH KVALITET

Under 2014 färdigställde Egnahemsbolaget 16 (117) bostäder. Den yttersta målsättningen är att leverera felfria bostäder på avtalad tid och infria kundens förväntningar på bostaden. Ett kvalitetsmål är noll kvarstående besiktningsanmärkningar vid inflyttning.

KONSULTVERKSAMHETEN

Under året har Egnahemsbolaget drivit konsultprojekt åt Göteborgslokaler, Gårdstensbostäder, Poseidon (Framtidens Bredband) och Familjebostäder. Konsultverksamheten sysselsatte under 2014 ca tre årsarbetare, varav en är en extern resurs.

KUNDNÖJDHET

Egnahemsbolaget genomför alltid en kundundersökning bland nyinflyttade bostadsköpare. Då antalet inflyttade kunder varit lågt under året redovisas kundundersökningen först Q2-15, när hela området är inflyttat. Under hösten har Egnahemsbolaget bytt leverantör av kundundersökningen. Fortsättningsvis kommer vi att jämföras med de aktörerna på marknaden som levererar liknande produkter, d v s grupp- och flerfamiljshus. I mätningen ges även möjlighet för kunderna att lämna öppna kommentarer. Dessa är av stort värde i bolagets strategiska utvecklingsarbete.

PROJEKT UNDER BYGGNATION 2014

PROJEKT	OMRÅDE	BYGGSTART	BOSTÄDER	STATUS
Kastmyntsgatan	Högsbohöjd	2013 (nov)	20 äganderätter i kedjehus	Pågår. Färdigställs under januari 2015.
Källehöjden E1	Hisings Backa	2014 (våren)	75 äganderätter i radhus, parhus, kedjehus och friliggande hus	Pågår. Färdigställs under 2015.
Kortedala Torg	Kortedala	2014 (hösten)	27 bostadsrätter, flerfamiljshus	Pågår. Färdigställs under juni-september 2015.

PLANERADE BYGGSTARTER 2015

PROJEKT	OMRÅDE	BOSTÄDER	STATUS
Källehöjden E2-E5	Hisings Backa	75 äganderätter i radhus, parhus, kedjehus och friliggande hus	Byggstart 2015 + 2016. Inflyttning 2015-2017
Olofstorp	Olofstorp	Ca 60 bostadsrätter i flerbostadshus och parhus	Byggstart 2015. Inflyttning 2017.
Amhult 3:1	Torstanda	8 bostadsrätter i flerbostadshus	Byggstart 2015. Inflyttning 2016.
Södra Grimmered (Gånglåten)	Västra Frölunda	72 bostadsrätter i flerbostadshus	Byggstart 2015. Inflyttning 2016.
Torpagatan	Örgryte	16 äganderätter i radhus och kedjehus	Byggstart 2015. Inflyttning 2016.
Kviberg	Kviberg	18 bostadsrätter i flerbostadshus	Byggstart 2015. Inflyttning 2016.

PLAN- OCH PROGRAMÄRENDE

PROJEKT	OMRÅDE	BOSTÄDER	STATUS
Sisjövägen	Sisjön	Ca 50 bostäder	Detaljplan - antagen och överklagad
Hovåsboden	Hovås	Ca 32 bostäder	Detaljplan - antagen och överklagad
Fjällbo Park	Fjällbo	Ca 40 bostäder	Detaljplan - samråd kvartal 1 2015
Gunnilse	Gunnilse	Ca 50 bostäder	Detaljplan - granskning kvartal 2 2015
Markrillen	Gamlestaden	Ca 100 bostäder	Detaljplan - granskning kvartal 1 2015
Selma Lagerlöfs Torg	Hisings Backa	Ca 60 bostäder	Detaljplan - antagande kvartal 1 2015
Backaplan	Hisings Backa	Ca 250 bostäder	Bolaget har ett återstående åtagande i exploateringsprojektet om cirka 1 500 kkr
Skeppsbron	Skeppsbron	Ca 100 bostäder	Detaljplan - antagen och överklagad

ERHÅLLNA MARKANVISNINGAR 2014

PROJEKT	OMRÅDE	ERHÅLLEN	BOSTÄDER	STATUS
Skra Bro	Björlanda	Nov 2014	Ca 75 bostäder	Detaljplan - påbörjas 2015
Frihamnen	Frihamnen	Nov 2014	Ca 200 bostäder	Detaljplan - påbörjas 2015
Litteraturgatan	Hisings Backa	Dec 2014	Ca 100 bostäder	Detaljplan - påbörjas 2015

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 25 (20) lägenheter i Västra Eriksberg, Tynnered och Mellbyhöjd.

Samtliga lägenheter upplåts med hyresrätt och var uthyrda under 2014.

De förvaltade bostäderna hade vid årsskiftet en sammanlagd yta av totalt 2 790 kvm (2 195).

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 2014 till cirka 83 mkr (68). Detta värde överstiger summan av det bokförda värdet på bolagets fastigheter med 42 mkr (35). Marknadsvärdet på förvaltningsfastigheter uppgick till 72 mkr (57). Marknadsvärdet på byggnader och mark motsvarar 11 mkr (11).

FÖRVALTNING

Under året har vi arbetat intensivt med förebyggande brandskyddsarbete (SBA) Det har inneburit utbyte av utrymnings skyltar och i övrigt förebyggande brandskydd.

Mindre invändig renovering är gjord på fastigheten Backa 210:2. Renovering av tak har skett på två av fastigheterna i området Kupe & Tanneskärgatan samt i övrigt mindre renoveringar utvändigt i området.

Ny logotyp för Egnahemsbolaget har gjort att vi bytt ut samtliga fasadskyltar.



UTSIKTER FÖR 2015

Större underhållsåtgärder kommer att krävas för området Kupe & Tanneskärgatan. Det rör sig om bland annat utbyte av vissa förrådsdörrar, översyn och byte av panel, ommålning samt utbyte av staket.

När det gäller fastigheten på Sankt Jörgensväg 4 (Backa 210:2) krävs panelbyte under våren 2015.

Ny styr och reglerutrustning kommer att bytas ut på Sankt Jörgensväg 2 (Backa 210:3) samt översyn och justering av ventilationsutrustningen.

NYA REDOVISNINGSGREGLER K3

Från och med 2014 upprättas årsredovisningen i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången innebär att jämförelsetalen för 2013 har räknats om i de finansiella rapporterna.

Den största förändringen för bolaget/koncernen är att materiella anläggningstillgångar, både anskaffningsvärdet och ackumulerade avskrivningar, har delats in i betydande komponenter och att respektive komponent skrivs av separat över sin nyttjandeperiod. De nya K3-reglerna innebär också en skillnad i gränsdragningen mellan investering och underhåll.

Se Effekter vid övergång till K3, sist i not 1.

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 Social resursförvaltning.

MILJÖ OCH KVALITET

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

MÅL OCH STRATEGIER

Egnahemsbolaget följer Göteborgs kommunfullmäktiges prioriterade mål samt Framtidenkoncernens inriktningar där miljöpåverkan är ett av åtta identifierade resultatområden. Det övergripande målet är att bygga långsiktigt hållbara bostäder och boendemiljöer som tar ansvar för kommande generationer. Det innebär att bolaget ska:

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

MILJÖ- OCH KVALITETS-ARBETET I PRAKTIKEN

Kvalitets- och miljöfrågor finns med från start i varje enskilt projekt. Det sker genom att bolagets kvalitets- och miljömål omvandlas till konkreta krav, som arbetas in i en kvalitets- och miljöplan för det specifika projektet. Planen ligger med i förfrågningsunderlaget och utgör en viktig grund i byggtreprenaden. Kvalitet och miljö utgör ständiga punkter på dagordningen även under projekterings- och byggskedet. Frågeställningar och krav följs upp på möten och genom särskild beredning av kvalitetskritiska moment tillsammans med entreprenören. Till detta kommer olika former av prover och kontroller i varje byggskede. Vi miljöbedömer de material som vi bygger in i våra projekt i SundaHus miljödatabas.

EXEMPEL PÅ KVALITETSKRAV I EGNAHEMSBOLAGETS PROJEKT

- max tillåtna energi 50-60 kWh/kvm
- energieffektiva vitvaror
- krav på lufttätning s 0,3 l/s per kvadratmeter
- fuktssäker produktion och fuktssäkra detaljbeslag
- låggenomströmmande ytiskt inomhus
- mål överstående mål 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. Främjandepincipen – "hur ska det vara när det är som bäst?" – utgör grunden för vårt medarbetarskap och ledarskap.

Antalet anställda vid årets slut uppgår till 29 (25), varav 14 (12) kvinnor och 15 (13) män. Alla anställda är tjänstemän. Under året tillsvidareanställdes 9 (5) nya medarbetare och 3 (2) slutade. Medelåldern bland bolagets anställda är 41,4 år (48). Den genomsnittliga anställningstiden uppgår till 4 år (7). 2 (4) 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.

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 2014 till 7,3 procent (8,9) av total tillgänglig tid. Av detta utgjorde långtidsfrånvaron 6,2 procent (8,4).

Antalet långtidsfriska, det vill säga medarbetare som varit sjukskrivna max fyra dagar under 2014, var 29 procent (36). 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

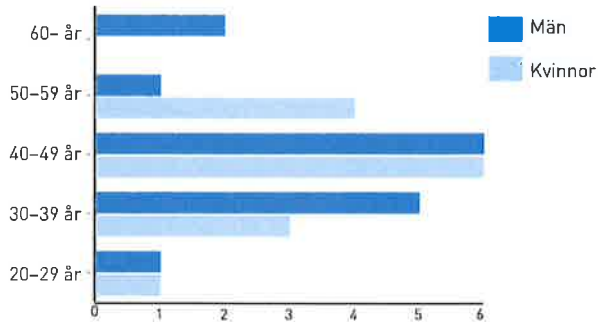
Under året har bolagets arbete med systematiskt arbetsmiljöarbete (SAM) intensifierats. Arbetsmiljöansvarig på bolaget driver arbetet med SAM tillsammans med VD. Arbetet karaktäriseras av ett starkt engagemang i frågor som rör både fysisk och psykosocial arbetsmiljö. Målet är att alla som arbetar på Egnahemsbolaget skall må bra. En psykosocial arbetsmiljöundersökning har genomförts och en handlingsplan med åtgärder håller på att tas fram. Denna kommer att presenteras början av 2015.

KOMPETENSUTVECKLING

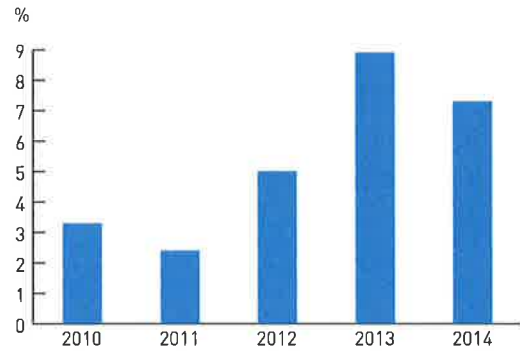
Egnahemsbolagets medarbetare deltar kontinuerligt i kompetenshöjande utbildningar, som ger utrymme för såväl individens som bolagets utveckling. Under 2014 genomfördes sammanlagt 1020 (1 583) utbildningstimmar i bolaget, varav männens andel uppgick till 594 timmar (683) och kvinnornas till 426 timmar (900).

MEDARBETARE, STATISTIK

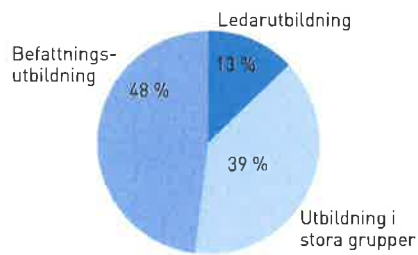
ÅLDERSFÖRDELNING



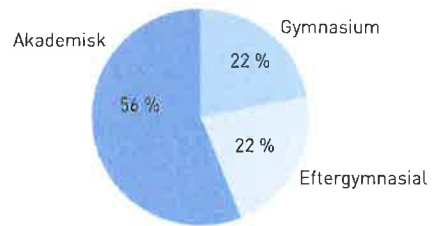
SJUKFRÅNVARO 2010 - 2014



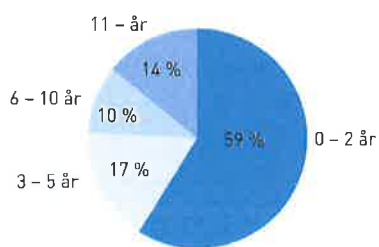
UTBILDNINGAR 2014



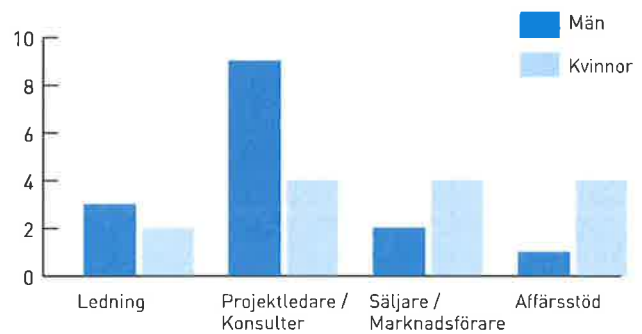
UTBILDNINGSNIVÅ



ANSTÄLLNINGSTID I BOLAGET



BEFATTNINGAR



Förvaltningsberättelse. Styrelsen och verkställande direktören för Göteborgs Egnahems AB (556095-3829) avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2014. Om inte särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år. Egnahemsbolaget är ett dotterbolag inom Framtidenkoncernen (556012-6012), som ingår i Göteborgs Stad.

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

VIKTIGA HÄNDELSE 2014

JANUARI	Vi började implementeringen av vår nya inredningsmodul i vårt säljstödssystem. Vi ändrar vårt kösystem till en kostnadsfri kö för våra kommande projekt.
FEBRUARI	Vi sätter nästa generation av vår gemensamma affärsprocess.
MARS	Vi startade försäljningen av 27 bostadsrätterna i Brf Årstiden på Kortedala Torg.
APRIL	Vi förvärvade en fastighet i Kviberg. Vi skrev avtal om markförvärv vid Kyrkbytorget. Varumärkeskampanj "Vi bygger överallt men bara i Göteborg" startades och pågick fram till december.
MAJ	Rivningen av den gamla byggnaden påbörjades på Kortedala Torg. Vi genomför första spadtaget (formell byggstart) etapp 1 Källehöjden.
JUNI	Vi skrev avtal om markförvärv vid Gånglåten. Vi skrev avtal om markförvärv vid Torpagatan.
AUGUSTI	Vi deltog på Göteborgs Kulturkalas 2014 i Trädgårdsföreningen. Vi genomför en dialogträff med våra intressenter i Olofstorp. Byggandet av det nya huset påbörjades på Kortedala Torg.
SEPTEMBER	Vi startade försäljningen av husen i etapp 3 på Källehöjden, Hisings Backa. De första kunderna flyttade in i sina kedjehus på Kastmyntsgatan, Högsbohöjd.
OKTOBER	Vi deltog på BoNytt 2014 i Älvrummet. Vi lanserade vår nya hemsida.
NOVEMBER	Vi tilldelades i konkurrens en markanvisning om cirka 75 bostadsrätter vid Skra Bro, Björlanda. Framtidenkoncernen vinner gemensamt en större markanvisning i Frihamnen, där vår andel är cirka 200 till 250 bostadsrätter i etapp 1.
DECEMBER	Vi tilldelades i konkurrens en markanvisning om cirka 100 bostadsrätter längs Literaturgatan, Backa.

Handwritten mark

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 präglade Europa de senaste åren har avtagit ytterligare under året. Den svenska ekonomin har trots den politiska osäkerheten fortsatt visat sig relativt stabil.

Riksbanken har under 2014 fortsatt att sänka den viktiga reporäntan till en historiskt låg nivå (0-ränta), allt för att få fart på inflationen i den svenska ekonomin. 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. Under slutet av 2014 tilldelades i konkurrens Egnahemsbolaget markanvisningar med bostäder för cirka 2 års kommande nyproduktion, dock kvarstår hela detaljplanprocessen innan själva produktionen kan påbörjas.

✶

Egnahemsbolaget arbetar aktivt tillsammans med Framtiden-koncernen för att skapa samsyn med alla berörda parter inom Göteborgs Stad när det gäller betydelsen av synkroniserade mål avseende bostadsbyggnad. Det skulle skapa 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 ytterligare under året och bedöms minska än mer då tidigare makroekonomisk oro lagt 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 allt sedan oktober 2011 löpande vidareutvecklat bolagets företagsövergripande riskanalys och därtill kopplad internkontrollplan. Ett antal risker, vilka kontrollåtgärder som finns på plats och hur riskerna ska hanteras framöver har identifierats. Egnahemsbolaget arbetar löpande med att säkerställa att riskanalysen och internkontrollplanen hålls uppdaterade. Arbetet rapporteras löpande till styrelsen.

PUTSFASADER

Egnahemsbolaget har byggt cirka 350 hus med enstegstättade putsfasader. Det har på senare år visat sig vara en riskkonstruktion med avseende på fukt. Egnahemsbolaget har åtgärdat i stort sett alla de hus vi byggt med enstegstättade putsfasader. Det sista större området Kvi-bergs Ås var klart i maj 2013. Hela frågan förväntas komma till ett avslut under 2015 då Högsta Domstolen förväntas avkunna sitt beslut avseende fasadproblematiken.

UTSIKTER FÖR 2015

Det råder en stor efterfrågan på bostäder i Göteborg, vilket gjorde att efterfrågan 2014 var god. De låga bostadsräntorna tillsammans med den stora efterfrågan bedöms ge en fortsatt god marknad 2015.

EFTERFRÅGAN

Riksbanken fortsatte under 2014 att sänka reporäntan, vilket medfört sänkta bolåneräntor och en fortsatt ökad skuldsättningsgrad hos hushållen. Både Riksbanken och Finansinspektionen har under 2014 ställt krav på amortering av bostadslån, vilket samtliga banker börjat tillämpa på nya lån tagna under andra halvåret 2014, detta kan komma att påverka köparna negativt, framförallt de kunder som köper bostad för första gången. Den låga räntan tillsammans med stor efterfrågan i samtliga storstadsregioner har drivit upp bostadspriserna ytterligare i dessa områden.

PROJEKTUTVECKLING OCH NYPRODUKTION

Egnahemsbolaget fortsätter att arbeta aktivt med att inventera byggbar mark, realisera projekttidéer, söka markanvisningar, få fram bygggrätter 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

R

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 2015 kommer en produktion av totalt cirka 350 bostäder att pågå. Av dessa bedöms i bästa fall cirka 63 kunna resultatavräknas under 2015. Bolaget kommer att fortsätta att ställa krav på "social hänsyn" i samband med upphandlingen i en del av byggentreprenaderna, allt för att 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 översyn av alla Göteborgs Stads bolag som kommunfullmäktige fattade beslut om den 5 december 2013 pågår fortsatt. De totalt 11 utredningar som berör bostadsklustret förväntas alla vara klara i februari/mars 2015, för att därefter under våren i olika steg fattas beslut om.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

TILL ÅRSSTÄMMANS FÖRFOGANDE STÅR FÖLJANDE DISPONIBLA MEDEL (KR)

Ingående balanserade vinstmedel	91 066 576
Årets resultat	-2 714 097
Summa	88 352 479

STYRELSEN FÖRESLÅR ATT OVANSTÅENDE MEDEL DISPONERAS ENLIGT FÖLJANDE (KR)

Utdelning	4 992 000
I ny räkning balanseras	83 360 479
Summa	88 352 479

STYRELSENS YTTRANDE ÖVER DEN FÖRESLAGNA VINSTDISPOSITIONEN

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

Utdelning kommer att betalas dagen efter årsstämman, den 17 mars 2015.

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

Handwritten signature

FEMÅRSÖVERSIKT

	2014	2013	2012	2011	2010
RESULTATRÄKNING					
Omsättning	77 431	226 914	256 825	213 572	280 230
Avskrivningar	-1 182	-1 198	-935	-1 066	-1 457
Återförda nedskrivningar fastigheter	-	-	-	487	945
Byggverksamhetens rörelseresultat	-16 877	10 640	19 662	-31 926	-32 071
Förvaltningsverksamhetens rörelseresultat	-228	-73	3 604	831	12 390
Rörelseresultat totalt	-17 105	10 164	23 266	-31 095	-19 681
Resultat från finansiella poster avs. tillgångar	1 435	19	-2 984	5 715	-5 026
Resultat från finansiella poster avs. skulder	-1 186	-932	-1 770	-3 265	-2 241
Resultat efter finansnetto	-16 856	9 251	18 512	-28 645	-26 948
BALANSRÄKNING					
Fastigheter	42 529	32 497	37 114	48 589	49 029
Övriga anläggningstillgångar	21 547	35 083	54 103	35 650	73 436
Omsättningstillgångar	192 061	130 185	201 367	233 362	252 892
Eget kapital	107 553	110 267	104 991	116 323	128 539
Obeskattade reserver	0	7 064	4 616	-	-
Avsättningar	59 049	62 528	53 644	91 482	73 230
Låneskulder (räntebärande)	60 457	-	52 725	75 500	110 500
Rörelseskulder (ej räntebärande)	29 078	17 906	76 608	34 296	63 088
Balansomslutning	256 020	197 765	292 584	317 601	375 357
NYCKELTAL					
Resultatavräknade bostäder	16	111	120	65	89
LÖNSAMHET					
Avkastning på totalt kapital, %	-6,9	4,3	6,6	-7,3	-6,9
Avkastning på eget kapital, %	-15,5	9,0	16,7	-23,4	-21,0
FINANSIERING					
Soliditet, %	42,0	58,5	37,1	36,6	34,2
Räntetäckningsgrad, ggr	-13,2	11,4	11,5	-7,8	-11,0
Skuldsättningsgrad, ggr	0,6	0,0	0,5	0,6	0,9
Genomsnittlig finansieringskostnad inklusive räntebidrag, %	-3,9	-3,5	-2,8	-3,5	-1,7
Genomsnittlig finansieringskostnad exklusive räntebidrag, %	-3,9	-3,5	-2,8	-3,5	-1,7
Kassaflöde, exklusive investeringar	-15 674	10 449	19 447	-27 579	-25 491
PERSONAL					
Medelantal anställda	26	24	23	22	26
Sjukfrånvaro, %	7,3	8,9	5,0	2,4	3,3

DEFINITIONER

FASTIGHETER

Färdigställda byggnader plus mark och markanläggningar.

AVKASTNING PÅ TOTALT KAPITAL

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

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

Resultat efter finansiella poster i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Resultat efter avskrivningar plus ränteintäkter i förhållande till räntekostnaderna.

GENOMSNISSLIG FINANSIERINGSKOSTNAD INKLUSIVE RÄNTEBIDRAG

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

b

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	2014	2013
BYGGVERKSAMHETEN			
Resultatavräknad fakturering	6	68 397	221 089
Konsultintäkter	7	5 182	2 289
Kostnader för produktion		-57 215	-176 892
Byggverksamhetens bruttoresultat		16 364	46 486
Försäljnings- och administrationskostnader (inkl. avskrivningar)	5,8,10	-33 241	-35 846
Byggverksamhetens rörelseresultat		-16 877	10 640
FÖRVALTNINGSVERKSAMHETEN			
Hysesintäkter	2	2 903	2 641
Förvaltningsintäkter	3	949	3 852
		895	3 536
Kostnader för fastighetsförvaltningen			
Driftkostnader	4	-2 207	-3 132
Fastighetsavgift/-skatt		-118	-143
Underhållskostnader		-310	-15
Av- och nedskrivningar i förvaltningen	10	-1 067	-3 702
Förvaltningsverksamhetens bruttoresultat		150	-878
Försäljnings- och administrationskostnader	5,8	-378	-377
Övriga rörelseintäkter	12	-	779
Förvaltningsverksamhetens rörelseresultat		-228	-476
Rörelseresultat	40	-17 105	10 164
Finansnetto	13	249	-913
Resultat efter finansiella poster		-16 856	9 251
Bokslutsdispositioner	14	13 464	-2 448
Skatt på årets resultat	15	678	-1 527
ÅRETS RESULTAT	1	-2 714	5 276

n

MM

KOMMENTAR TILL RESULTATRÄKNINGEN

Egnahemsbolagets resultat efter finansiella poster uppgick till -16 856 (9 251). Det lägre resultatet beror på ett lägre rörelseresultat för byggverksamheten -16 877 (10 640). Årets resultat motsvarade - 2 714 (5 276) och inkluderade reavinster vid fastighetsförsäljningar om 0 (779).

BYGGVERKSAMHETEN

Under året resultatavräknades totalt 16 (111) bostäder i följande område: Kastmyntsgatan, Högsbohöjd 16 st.

Byggverksamhetens fakturering under 2014 uppgick till 73 579 (223 378). Av årets fakturering avsåg 5 182 (2 289) fakturering för konsulttjänster inom Framtiden-koncernen.

Byggverksamhetens rörelseresultat uppgick till -16 877 (10 640). Det lägre resultatet beror i huvudsak på ett lägre bruttoresultat 16 364 (46 486).

FÖRVALTNINGSVERKSAMHETEN

Vid årsskiftet 2014/2015 omfattade bolagets fastighetsbestånd 25 (20) lägenheter om sammanlagt 2 790 kvm (2 195 kvm) samt 1 470 kvm (1 470 kvm) lokaler. Samtliga bostäder och lokaler var uthyrda.

Förvaltningens omsättning för 2014 uppgick till 3 852 (3 536) och bestod av hyresintäkter samt förvaltningsintäkter. Förvaltningsverksamhetens rörelseresultat uppgick till -228 (-476). Under året avyttrades 0 (1) lägenheter. Reavinsten vid fastighetsförsäljningen uppgick till 0 (779). Reavinsten redovisas under rubriken övriga rörelseintäkter.

b

FINANSNETTO

Finansnetto uppgick till 249 (-913). Under året skrev bolaget ned finansiella anläggningstillgångar motsvarande 0 (-3 753). Årets reavinst uppgick till 1 384 (3 662). Rearesultatet avsåg försäljning av 5 bostadsrättsandelar, i Brf Brännö Utkiken 4 st och Brf Ängås 1 st.

Bolagets ränteintäkter uppgick till 51 (110). Räntekostnader motsvarade -1 186 (-931). Genomsnittlig finansieringskostnad uppgick till 3,9 procent (3,5).

BOKSLUTSDISPOSITIONER

Bolaget har satt av 0 (2 448) till periodiseringsfond.

SKATT

Redovisad skatt motsvarade 678 (-1 527), se vidare not 15.

NYA REDOVISNINGSGREGLER K3

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

Läs mer på sidan 11.

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	NOT	14-12-31		13-12-31	
Anläggningstillgångar					
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>					
Övriga immateriella anläggningstillgångar	16	93	93	70	70
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Förvaltningsfastigheter	17	33 056		22 457	
Byggnader och mark	17	9 473		10 040	
Inventarier	18	366	42 895	322	32 819
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i koncernföretag	19, 20	400		400	
Uppskjuten skatt	29	2 029		1 351	
Andra långfristiga fordringar	21	18 659	21 088	32 940	34 691
Summa anläggningstillgångar			64 076	67 580	
Omsättningstillgångar					
<i>Varulager m m</i>					
Färdigställda bostäder	22	4 276		14 963	
Pågående arbeten	23	168 490	172 766	88 959	103 922
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Kundfordringar		1 667		1 365	
Fordringar hos koncernföretag	24	7 773		16 420	
Aktuell skattefordran		424		-	
Övriga fordringar	25	7 325		7 776	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	1 624	18 813	699	26 260
<i>Kassa och bank</i>	31		365		3
Summa omsättningstillgångar			191 944	130 185	
SUMMA TILLGÅNGAR			256 020	197 765	

k

mm

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	Not	14-12-31		13-12-31	
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		91 067		85 791	
Årets resultat		-2 714	88 353	5 276	91 067
Summa eget kapital			107 553		110 267
Obeskattade reserver	27	-	-	7 064	7 064
Avsättningar					
Avsättningar för pensioner, PRI	28	22 320		19 997	
Övriga avsättningar	30	36 729	59 049	42 531	62 528
Kortfristiga skulder					
<i>Låneskulder, räntebärande</i>	31, 32				
Skulder till koncernföretag	31	60 457	60 457	-	-
<i>Rörelseskulder, ej räntebärande</i>	32				
Leverantörsskulder		16 630		7 822	
Skulder till koncernföretag		623		579	
Övriga skulder		8 638		2 829	
Aktuell skatteskuld		-		221	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	3 070	28 961	6 455	17 906
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			256 020		197 765
POSTER INOM LINJEN					
<i>Ställda säkerheter (för egna skulder till kreditinstitut)</i>			-		-
Ansvarsförbindelser	34		908		472

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2014-01-01	2013-01-01
	--2014-12-31	--2013-12-31
Ingående eget kapital enligt balansräkning per 1 januari	110 267	104 991
Årets resultat	-2 714	5 276
Belopp vid periodens utgång	107 553	110 267

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



KOMMENTAR TILL BALANSRÄKNINGEN**Anläggningstillgångar**

Det bokförda värdet på anläggningstillgångarna uppgick vid årets slut till 64 076 (67 580).

Immateriella anläggningstillgångar

Beloppet om 93 (70) avser nedlagda kostnader för koncerngemensamt intranät samt diariesystem. Årets investering i immateriella anläggningstillgångar uppgår till 23 (55).

Materiella anläggningstillgångar

Det bokförda värdet på fastigheterna uppgick vid årets utgång till 42 529 (32 497), varav 8 729 (6 910) utgjorde mark. Det bokförda värdet på inventarier uppgick till 366 (322). Årets investering i inventarier uppgick till 159 (170). Avskrivningar samt återförda nedskrivningar motsvarade -1 182 (-1 198).

Finansiella anläggningstillgångar

Under året sålde bolaget 5 (14) andelar i två olika bostadsrättsföreningar. Bokfört värde på sålda andelar motsvarade 14 281 (33 375). Bolagets reavinnt uppgick till 1 384 (3 662). Reavinsten redovisas i finansnettot.

Balansräkningen redovisar en uppskjuten skattefordran om 2 029 (1 351) 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 två äganderätter på Mellbyhöjd, motsvarande 4 276 (14 963). Vid årets slut uppgick pågående arbeten till 168 490 (88 959). Bolagets avsättning för inkurans motsvarade 2 654 (3 213).

Under året förvärvades mark i Källehöjden, Torpa och Kviberg för 28 131. Föregående år förvärvades mark i Högsbohöjd och Olofstorp för 22 980.

Kortfristiga fordringar

Kortfristiga fordringar uppgick till 18 813 (26 260). Bolagets kortfristiga fordringar minskade något och avsåg i huvudsak fordringar hos koncernföretag 7 773 (16 420), revers BRF Årstiden Kortedala 7 000 (0), kundfordringar 1 667 (1 365) samt förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 1 624 (699).

Fordringar hos koncernföretag inkluderar fordran hos moderbolaget (koncernvalutakonto), Förvaltnings AB Framtiden, 0 (15 156). Se avsnitt om *Låneskulder*.

Kassa och bank

Likvida medel motsvarade vid årsskiftet 365 (3). Eg-nahemsbolaget är sedan 2012 anslutet till Framtiden-koncernens koncernvalutakonto.

b

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick vid årets slut till 107 553 (110 267). Den synliga soliditeten uppgick till 42 (58,5) procent. Justerad soliditet uppgick till 47,2 (61,8) procent.

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver uppgick till 0 (7 064). Under året avsattes 0 (2 448) till periodiseringsfond.

Avsättningar

Avsättningar för pensioner, PRI, motsvarade 22 320 (19 997). Övriga avsättningar uppgick till 36 729 (42 531), se vidare not 30.

Låneskulder

Räntebärande låneskulder uppgick till 60 457 (-). Årets belopp avser i sin helhet skuld till moderbolaget, Förvaltnings AB Framtiden (koncernvalutakonto).

Rörelseskulder

De korta skulderna uppgick till 28 961 (17 906) och avsåg främst leverantörsskulder 16 630 (7 822), upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 3 070 (6 455) samt övriga skulder 8 638 (2 829).

POSTER INOM LINJEN*Ställda säkerheter*

Bolaget har inga ställda säkerheter.

Ansvarsförbindelser

Bolagets ansvarsförbindelser uppgick till 908 (472).

NYA REDOVISNINGSGREGLER K3

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

Läs mer på sidan 11.

KASSAFLÖDESANALYS

	NOT	2014	2013
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-17 105	10 164
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	35	-2 297	9 304
Erhållen ränta		51	110
Erlagd ränta		-1 186	-963
Erhållen/Betald skatt		-645	-2 534
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-21 182	16 081
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	36	-58 453	28 318
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-79 635	44 399
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Försäljning av byggnader/markanläggningar/mark och pågående nyanläggningar		-	4 275
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		15 664	33 375
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-	-14 209
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-23	-55
Investeringar i andra anläggningstillgångar		-11 258	-170
Kassaflöde från investeringsverksamheten		4 383	23 216
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring på koncernkonto		75 614	-67 881
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		75 614	-67 881
ÅRETS KASSAFLÖDE		362	-266
Likvida medel vid årets början		3	269
ÅRETS KASSAFLÖDE		362	-266
Likvida medel vid årets slut	31	365	3
Summa disponibla likvida medel	37	365	3

KOMMENTAR TILL KASSAFLÖDESANALYSEN

Kassaflöde från den löpande verksamheten motsvarade -79 635 (44 399). Varulager och rörelseskulder ökade under året. Kortfristiga fordringar ökade något, se vidare not 36. Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till 4 383 (23 216).

Investeringar i finansiella anläggningstillgångar motsvarade 0 (14 209). Under året såldes anläggningstillgångar med motsvarande 15 664 (33 375). Investeringar i immateriella anläggningstillgångar uppgick till -23 (-55). Investeringar i andra anläggningstillgångar motsvarade -11 258 (-170).

12

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 75 614 (-67 881).

Årets kassaflöde motsvarade 362 (-266) Summa disponibla medel uppgick vid årsskiftet till 365 (3).

NOTER

NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Från och med 2014 upprättas årsredovisningen i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 *Årsredovisning och koncernredovisning* (K3). Se Effekter vid övergång till K3, sist i not 1. Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Redovisningsrådets rekommendationer nr 1-29, förutom nr 29, och akutgruppens uttalanden nr 1-3, 8-41.

Intäkter

Hysesintäkterna aviseras i förskott och periodisering av hyror sker därför så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Fastighetsförsäljningar redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen, vilket normalt sker på tillträdesdagen. Resultat från fastighetsförsäljningar redovisas bland övriga rörelseposter.

Immateriella anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Förvaltningsfastigheter

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

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

Tillkommande utgifter aktiveras om en komponent till väsentlig del byts ut. Även helt nya komponenter aktiveras. Vid byte av komponent görs en utranering av eventuellt kvarvarande värde av den ersatta komponenten. Denna utraneringskostnad redovisas i resultaträkningen som övrig rörelsekostnad.

Övriga tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

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

Intäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med avsnittet intäkter.

Samtliga bolagets fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter.

I samband med bokslutet görs en internvärdering per fastighet. Värderingsmodellen bygger på en diskontering av beräknade betalningsströmmar och beaktar fastigheternas hyresnivå, uthyrningsgrad med mera. Verkliga drift- och underhållskostnader har ersatts av schabloniserade kostnader för respektive fastighet.

För fastigheter som vid värderingstillfället har ett högre bokfört värde än det aktuella bedömda verkliga värdet görs en individuell prövning. Nedskrivning görs efter denna prövning med erforderligt belopp.

Tidigare gjorda nedskrivningar prövas vid varje bokslutstillfälle. Om behov finns återförs tidigare gjorda nedskrivningar över resultaträkningen.

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

Byggnader och mark

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

Pågående ny- och ombyggnationer

Pågående ny- och ombyggnationer värderas till direkta anskaffningskostnader med tillägg för viss del av indirekta kostnader. Projekt som inte fullföljs kostnadsförs. En individuell värdering görs av varje projekt. Nedskrivning av pågående projekt görs när bolaget har ett åtagande där anskaffningsutgifterna överstiger marknadsvärdet. I första hand görs nedskrivningen mot den anläggningstillgång det berör. Är nedskrivningsbehovet inte upparbetat görs en avsättning för framtida beräknat nedskrivningsbehov.

Inventarier och övriga materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar

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

Planenliga avskrivningar på byggnadens huvudkomponenter görs utifrån följande nyttjandeperioder:

Stomme & grund	50-100 år
Klimatskal	30-50 år
Stammar	30-70 år
Installationer	15-30 år
Inredning	20-30 år
Restpost	20-40 år

Avskrivning på övriga anläggningstillgångar baseras på anskaffningsvärdet.

NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER FORTS.

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

Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	20 år
Markinventarier	20 år
Inventarier	3-10 år
Övriga materiella anläggningstillgångar	5 år
Immateriella anläggningstillgångar	5 år

Lånefinansiering

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

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

Finansiella anläggningstillgångar

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

Varulager*Färdigställda bostäder*

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

Pågående arbeten

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

Fordringar

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

Likvida medel

Likvida medel utgörs av kassa- och bankmedel.

Redovisning av inkomstskatter

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

Q

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

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

Uppskjutna skattefordringar och skulder redovisas i balansräkningen för alla skattepliktiga temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden för tillgångar och skulder. Uppskjutna skattefordringar redovisas i balansräkningen avseende underskottsavdrag och samtliga temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att kunna utnyttjas.

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

Finansiella instrument

Bolaget tillämpar K3 kapitel 11, dvs. finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärde.

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

Avsättningar

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

Pensioner

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

Leasing*Leasegivare*

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

Leasetagare

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

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

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

Kassaflödesanalys

Den indirekta metoden har använts för att redovisa kassaflöden från den löpande verksamheten. Medel på koncernkontot klassificeras som fordran eller skuld mot koncernbolag.

Verksamhetsområden och geografiska områden

Bolaget bedriver sin verksamhet inom Göteborgs Stad med kunder inom samma geografiska område. Verksamheten omfattar entreprenadverksamhet, konsultverksamhet samt uthyrning och förvaltning av fastigheter. Bolagets primära segment är det som redovisas i resultat- och balansräkningen. Någon sekundär indelningsgrupp har inte bedömts vara aktuell.

Uppskattningar och bedömningar

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

Effekter vid övergång till K3

Övergången till K3 har gjorts i enlighet med K3 kapitel 35, vilket bland annat innebär att jämförelsetalen för 2013 har räknats om enligt tabellen nedan och att omräknade jämförelsetal presenteras i samtliga räkningar och noter. Bytet har inte haft någon effekt på ingångsbalansräkningen 1 januari 2013.

Den största förändringen för bolaget är att materiella anläggningstillgångar, både anskaffningsvärden och ackumulerade avskrivningar, har delats in i betydande komponenter och att respektive komponent skrivs av separat över sin nyttjandeperiod. Bolaget har definierat samtliga byggnader i sex huvudkomponenter med tillhörande underkomponenter. Utöver detta är mark, markanläggning och byggnadsinventarier också egna komponenter.

K3-reglerna innebär också en skillnad i gränsdragningen mellan investering och underhåll.

Bolagets balans- och resultaträkning per 2013-12-31 har sammanställts på följande sätt:

Balansräkning	UB 2013 enligt fastställd balansräkning	Effekt av ändrad princip	UB 2013 enligt K3-regelverket
Förvaltningsfastigheter samt pågående ny- och ombyggnation	32 900	-403	32 497
Uppskjuten skattefordran	1 262	89	1 351
Övriga tillgångar	163 917	-	163 917
Summa tillgångar	198 079	-314	197 765
Eget kapital	110 581	-314	110 267
Uppskjuten skatt	-	-	-
Övriga skulder	87 498	-	87 498
Summa eget kapital och skulder	198 079	-314	197 765

Resultaträkning	2013 enligt tidigare principer	Effekt av ändrad princip	2013 enligt K3-regelverket
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	-721	-403	-1 124
Uppskjuten skatt	0	89	89
Årets resultat	5 590	-314	5 276

Underhållskostnader aktiveras i större utsträckning då väsentligt utbyte av befintlig komponent aktiveras på fastigheten.

Avskrivningarna har ökat med 403 tkr till följd av förändrade nyttjandeperioder.

b

NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER FORTS.

Bolagets egna kapital har påverkats på följande sätt:

	Aktiekapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa Eget kapital
Eget kapital 2013-01-01 enligt tidigare tillämpade principer	16 000	3 200	85 791	-	104 991
Årets resultat före byte av princip	-	-	-	5 590	5 590
Effekt vid byte av redovisningsprincip	-	-	-	-314	-314
Eget kapital 2013-12-31 enligt K3	16 000	3 200	85 791	5 276	110 267

Bolagets kassaflödesanalys har påverkats på följande sätt:

Kassaflödesanalys	2013 enligt tidigare principer	Effekt av ändrad princip	2013 enligt K3-regelverket
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	10 567	-403	10 164
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	8 901	403	9 304
Årets kassaflöde	19 468	-	19 468

NOT 2 HYRESINTÄKTER

	2014	2013
Bostäder	2 695	2 441
Lokaler	157	164
Övriga hyresintäkter	51	36
Summa hyresintäkter	2 903	2 641

Bolagets kontraktportfölj består till största delen av lägenhetskontrakt som är uppsägningsbara inom ett år. Övriga hyresintäkter avser till största delen uthyrning av parkeringsplatser och garage.

NOT 3 FÖRVALTNINGSINTÄKTER

	2014	2013
Förvaltningsuppdrag	949	895

NOT 4 DRIFTSKOSTNADER

	2014	2013
Värme	342	431
El och gas	67	96
Vatten och avlopp	159	70
Renhållning	23	49
Tomträttsavgäld	147	129
Samfällighetsavgift	755	1 251
Reparationer	201	126
Fastighetsskötsel	241	108
Bevakning	44	70
Försäljningskostnader	202	612
Övriga driftskostnader	26	190
Summa driftskostnader	2 207	3 132

NOT 5 PERSONAL

	2014	2013
Löner och ersättningar till styrelse och VD*	1 413	1 439
Löner och ersättningar till övriga anställda	12 919	12 060
Summa löner och ersättningar	14 332	13 499
Pensionskostnader till styrelse och VD*	266	367
Pensionskostnader till övriga anställda	3 045	5 056
Summa pensionskostnader	3 311	5 423
Övriga sociala kostnader	5 064	4 947
Summa personalkostnader	22 707	23 869

Inga tantiem eller liknande ersättningar har lämnats.

*Inklusive styrelsesuppleanter

Principer för ersättning till styrelse och VD

Till styrelsens ordförande, ledamöter och suppleanter utgår arvode enligt kommunfullmäktiges beslut. Arbetstagarrepresentanter erhåller inte styrelsearvode.

Ersättning till verkställande direktören utgörs av grundlön, övriga förmåner samt pension. Pensionsförmåner och övriga förmåner utgår som en del av den totala ersättningen. Ersättning till verkställande direktören beslutas av moderbolagets verkställande direktör i samråd med Göteborgs Stad.

Ersättningar och övriga förmåner under 2014

	Grundlön/ styrelsearvode	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Totalt
Styrelseordförande	35			35
Övriga styrelseledamöter	100			100
Styrelsesuppleanter	28			28
Verkställande direktör	1 250	7	266	1 523
Övriga ledande befattningshavare	2 665	70	448	3 183
Totalt	4 078	77	714	4 869

Ersättningar och övriga förmåner under 2013

	Grundlön/ styrelsearvode	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Totalt
Styrelseordförande	34			34
Övriga styrelseledamöter	97			97
Styrelsesuppleanter	27			27
Verkställande direktör	1281	7	367	1655
Övriga ledande befattningshavare	3278	116	738	4132
Totalt	4717	123	1105	5945

Övriga förmåner avser bil- och kostförmån.

Pensioner

VD har premiebestämd pension på 30 % av ordinarie lön. Pensionsförmånerna för ledande befattningshavare motsvarar i huvudsak ersättningsnivåerna för ITP-planen med 65 års pensionsålder. Övriga pensionshavare följer den kollektiva tjänstepensionen enligt ITP-plan.

Avgångsvederlag

Med verkställande direktören har träffats avtal om en ömsesidig uppsägningstid på 6 månader, samt ett avgångsvederlag på 18 månader vid uppsägning från bolagets sida. Med övriga ledande befattningshavare har träffats avtal om ömsesidig uppsägningstid på mellan 3 och 6 månader.

**NOT 5 PERSONAL
FORTS.**

Medelantal anställda, antal		
	2014	2013
Kvinnor	15	12
Män	11	12
Summa medelantal anställda	26	24

Företagsledningens könsfördelning

2014	Män	Kvinnor	Totalt
Styrelse	4	3	7
VD, övriga ledande befattningshavare	3	2	5
Totalt	7	5	

Företagsledningens könsfördelning

2013	Män	Kvinnor	Totalt
Styrelse	4	3	7
VD, övriga ledande befattningshavare	5	2	7
Totalt	9	5	

NOT 6 RESULTATAVRÄKNAD FAKTURERING

Årets belopp om 68 397 (221 089) avser 16 (111) resultatavräknade bostäder.

NOT 7 KONSULTINTÄKTER

Av årets belopp om 5 182 (2 289) avser 2 021 (1 175) försäljning av konsulttjänster till dotterföretaget Bygga Hem i Göteborg AB.

**NOT 8 FÖRSÄLJNINGS- OCH ADMINISTRATIONS-
KOSTNADER**

	2014	2013
Försäljnings- och administrationskostnader	32 549	35 517
Centrala kostnader	1 070	706
Summa	33 619	36 223

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 9 UPPLYSNINGAR OM NÄRSTÅENDE OCH
KONCERNINTERNA TRANSAKTIONER**

Intäkter från och kostnader till andra koncernföretag, %		
	2014	2013
Andel av totala intäkter		
Bolag inom Framtidenkoncernen	6	2
Göteborgs Stads nämnder och bolag, exkl Framtidenkoncernen	4	6
	10	8

**Andel av totala kostnader i rörelseverksamhet exkl fastighets-
skatt, av- och nedskrivningar**

Bolag inom Framtidenkoncernen	2	-
Göteborgs Stads nämnder och bolag, exkl Framtidenkoncernen	5	3
	7	3

Andel av intäkter i finansnetto

Bolag inom Framtidenkoncernen	3	3
-------------------------------	---	---

Andel av kostnader i finansnetto

Bolag inom Framtidenkoncernen	100	20
-------------------------------	-----	----

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

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

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

NOT 10 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR

Planenliga avskrivningar i administration och försäljning i byggverksamheten	2014	2013
Inventarier	-115	-74
Planenliga avskrivningar i fastighetsförvaltningen	2014	2013
Byggnader	-1 067	-1 124
Summa av- och nedskrivningar	-1 182	-1 198

NOT 11 ARVODE TILL VALD REVISIONSBYRÅ

	2014	2013
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	117	120
Övriga tjänster	-	14
Summa arvode till vald revisionsbyrå	117	134

Utöver ovanstående arvode till valt revisionsbolag har arvode utgått för lekmanrevision inklusive sakkunnigt biträde med 104 tkr [96].

NOT 12 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2014	2013
Realisationsvinst vid fastighets- försäljning	0	779

NOT 13 FINANSNETTO

	2014	2013
<i>Resultat från övriga omsättningstillgångar</i>		
Räntor	51	110
	51	110
<i>Finansiella poster hänförliga till bolagets skulder</i>		
Räntor koncernföretag	-1 186	-924
Räntor kreditinstitut	-	-7
	-1 186	-931
<i>Finansiella poster hänförliga till bolagets finansiella anläggningstillgångar</i>		
Återförd nedskrivning ande- lar i bostadsrättsföreningar	2 923	4 825
Reaförlust	-1 539	-1 163
Nedskrivning andelar i bo- stadsrättsföreningar	-	-3 753
Finansnetto	249	-913

NOT 14 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2014	2013
Avsättning till periodiseringsfond	-	-2 448
Upplösning av periodiseringsfond	7 064	-
Erhållet koncernbidrag	6 400	-
Summa bokslutsdispositioner	13 464	-2 448

ra

NOT 15 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2014	2013
Aktuell skatt	-	-1 616
Uppskjuten skatt (avseende för- ändring i temporära skillnader) se not 29.	678	89
Summa skatt på årets resultat	678	-1 527

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 2 029 [1 351].

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

	2014	2013
Redovisat resultat före skatt	-3 392	6 803
Skatt enligt gällande skatte- sats, 22,0%	746	-1 496
Skatteeffekt av ej bokförda skattepliktiga intäkter	-23	-11
Skatteeffekt av ej bokförda avdragsgilla kostnader	-51	-20
Skatteeffekt av ej skatteplik- tiga intäkter	1	-
Justering avseende tidigare år	5	-
Summa skatt på årets resultat	678	-1 527

NOT 16 IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	14-12-31	13-12-31
Ingående anskaffningsvärde	70	15
Inköp	23	55
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	93	70

De immateriella anläggningstillgångarna avser pågående projekt

NOT 17 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.

Den interna värderingsmodellen är en avkastningsbaserad metod som bygger på varje fastighets förväntade kassaflöde under de kommande tio åren samt ett beräknat restvärde för år elva. I kassaflödet ingår kontrakterade intäkter och kostnader såsom hyror minskade med hyresbortfall, fastighetsskatt och en schabloniserad drift och schabloniserat underhåll. För utveckling av driftsnettot under kalkylperioden görs antaganden om utveckling av inflation, hyror, hyresbortfall, drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt. För kalkylperiodens sista år beräknas ett restvärde, vilket motsvarar ett bedömt marknadsvärde vid denna tidpunkt. Driftsnettot och restvärdet uttrycks i nominella termer och diskonteras med en kalkylränta som är baserad på marknadens direktavkastningskrav.

Marknadsvärde	14-12-31	13-12-31
Ingående marknadsvärde	56 819	57 665
Investeringar	11 000	-
Fastighetsförsäljningar	-	-3 750
Övrig värdeförändring	3 526	2 904
Utgående marknadsvärde	71 345	56 819
Planenligt restvärde	14-12-31	13-12-31
Ingående anskaffningsvärde	26 470	30 202
Investeringar	11 099	-
Försäljningar/utrangeringar	-	-3 732
Utgående ackumulerade, anskaffningsvärden	37 569	26 470
Ingående nedskrivningar	-886	-886
Utgående ack nedskrivningar	-886	-886
Ingående avskrivningar	-3 126	-2 764
Försäljningar/utrangeringar	-	239
Årets avskrivningar	-501	-601
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 627	-3 126
Utgående planenligt restvärde	33 056	22 457
Varav bokfört värde mark och markanläggning	6 428	4 609
Taxeringsvärde byggnad	23 960	22 221
Taxeringsvärde mark	20 840	19 521

BYGGNADER OCH MARK

Marknadsvärde	14-12-31	13-12-31
Ingående balans 1 januari	11 362	11 197
Övrig värdeförändring	-202	165
Utgående balans 31 december	11 160	11 362
Planenligt restvärde	14-12-31	13-12-31
Ingående anskaffningsvärde	13 223	13 223
Utgående ackumulerade, anskaffningsvärden	13 223	13 223
Ingående avskrivningar	-3 183	-2 661
Årets avskrivningar	-567	-521
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 750	-3 183
Utgående planenligt restvärde	9 473	10 040
Varav bokfört värde mark	2 301	2 301
Taxeringsvärde byggnad	7 000	7 600
Taxeringsvärde mark	1 560	1 560

NOT 18 INVENTARIER

	14-12-31	13-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 440	2 394
Inköp	159	170
Försäljningar/utrangeringar	-	-124
Omklassificering	-12	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 587	2 440
Ingående avskrivningar	-2 118	-2 165
Försäljningar/utrangeringar	-	122
Omklassificering	12	-
Årets avskrivningar	-115	-75
Utgående ackumulerade, avskrivningar	-2 221	-2 118
Utgående planenligt restvärde inventarier	366	322

NOT 19 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	14-12-31	13-12-31
Ingående/utgående anskaffningsvärde	400	400

Bygga Hem i Göteborg AB

Org nummer: 556643-7934

Antal andelar: 4000

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

	14-12-31	13-12-31
Ingående anskaffningsvärde	39 311	59 640
Inköp/nyutlåning	-	14 209
Försäljningar	-17 204	-34 538
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 107	39 311
Ingående nedskrivningar	-6 371	-7 443
Återförda nedskrivningar	2 923	4 970
Årets nedskrivningar	-	-3 898
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-3 448	-6 371
Utgående bokfört värde långfristiga fordringar	18 659	32 940

Årets försäljningar och återförda nedskrivningar avser Brf Brännö Utkiken och Brf Ängås.

NOT 22 FÄRDIGSTÄLLDA BOSTÄDER

	14-12-31	13-12-31
Osålda bostäder	4 408	15 426
Avgår inkuransavdrag	-132	-463
Summa färdigställda bostäder	4 276	14 963

h

NOT 23 PÅGÅENDE ARBETEN

	14-12-31	13-12-31
Nedlagda kostnader	179 075	91 952
Fakturerade delbelopp	-8 062	-243
Avgår inkuransavdrag	-2 523	-2 750
Summa pågående arbeten	168 490	88 959

NOT 24 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

	14-12-31	13-12-31
Förvaltnings AB Framtiden	6 500	15 342
Bostads AB Poseidon	54	50
Familjebostäder i Göteborg AB	86	230
Göteborgs stads bostadsaktiebolag	12	4
Bygga Hem i Göteborg AB	137	375
Förvaltnings AB Göteborgslokaler	-	352
Scandinavium i Göteborg AB	-	1
Gårdstensbostäder AB	984	66
Summa fordringar hos koncernföretag	7 773	16 420

NOT 25 ÖVRIGA FORDRINGAR

	14-12-31	13-12-31
Reversfordran bostadsrätter	7 000	-
Sålda bostäder	-	6 944
Avräkning skatter och avgifter	-	288
Momsfordran	-	95
Övrigt	325	449
Summar övriga fordringar	7 325	7 776

NOT 26 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	14-12-31	13-12-31
Förutbetalda PRI-kostnader	668	-
FORA	19	-
Förutbetalda Västtrafikkort	75	83
Upplupna konsultintäkter	195	72
Förutbetalda månadsavgifter (brf)	17	-
Förutbetalda reklamkostnader	40	55
Förutbetalda IT-kostnader	267	66
Utbildning	131	-
Övrigt	212	423
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 624	699

NOT 27 OBESKATTADE RESERVER

	14-12-31	13-12-31
Periodiseringsfond tax 2013	-	4 616
Periodiseringsfond tax 2014	-	2 448
Summa obeskattade reserver	-	7 064

NOT 28 AVSÄTTNING FÖR PENSIONER

	14-12-31	13-12-31
Avsättning vid periodens ingång	19 997	17 975
+ Ny intjänad pension	2 323	2 022
Avsättning vid periodens utgång	22 320	19 997

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

NOT 29 AVSÄTTNING FÖR UPPSKJUTEN SKATT

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

Uppskjutna skattefordringar	14-12-31	13-12-31
Förvaltningsfastigheter	2 010	1 262
Underskottsavdrag	19	89
Summa uppskjutna skattefordringar	2 029	1 351

NOT 31 FINANSIELLA SKULDER

Räntebärande skulder	Nominellt belopp 2014-12-31	Marknadsvärde 2014-12-31	Nominellt belopp 2013-12-31	Marknadsvärde 2013-12-31
Skulder till koncernföretag	60 457	60 457	-	-

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 32 SKULDERNAS FÖRFALLOTIDER

	Inom ett år
Låneskulder	
Skulder till koncernföretag	60 457
Rörelseskulder	
Leverantörsskulder	16 630
Skulder till koncernföretag	623
Övriga skulder	8 638
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 070
Summa skulder	89 418

NOT 30 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR**2014**

Övriga avsättningar	Garanti- åtaganden
Ingående balans	42 531
Avsättning under året	133
Under året ianspråktagen avsättning	-1 636
Återförd avsättning	-4 299
Utgående balans	36 729

2013

Övriga avsättningar	Garanti- åtaganden
Ingående balans	35 669
Avsättning under året	17 095
Under året ianspråktagen avsättning	-8 919
Återförd avsättning	-1 314
Utgående balans	42 531

Övriga avsättningar avser i huvudsak kostnader för bedömda åtaganden för uppförda bostäder med enstegstättade 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 enstegstättade putsfasader, har framställt regresskrav mot Egnahemsbolaget om 10,5 mkr. Bolaget bestrider 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 33 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	14-12-31	13-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	919	908
Upplupna personalkostnader	1 127	3 431
Upplupna projektkostnader	441	1 724
Övriga poster	583	392
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 070	6 455

NOT 34 ANSVARSFÖRBINDELSER

	14-12-31	13-12-31
Ansvarsförbindelse FPG/PRI och Fastigo	908	472

Bolaget har en risk i de ca 350 bostäder som byggts med enstegstättade 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 30.

NOT 35 JUSTERING FÖR POSTER SOM EJ INGÅR I KASSAFLÖDET

	2014	2013
Avskrivningar	1 182	1 198
Realisationsvinst vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	-	-779
Ökning/minskning av avsättningar	-3 479	8 885
Summa justering för poster som ej ingår i kassaflödet	-2 297	9 304

NOT 36 SPECIFIKATION AV KASSAFLÖDET FRÅN FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL

	2014	2013
Ökning (-)/minskning av kortfristiga fordringar (+)	-885	18 880
Ökning (-)/minskning av varulager (+)	-68 844	67 191
Ökning (+)/minskning av rörelseskulder (-)	11 276	-57 753
Summa specifikation av kassaflödet från förändring av rörelsekapital	-58 453	28 318

NOT 37 NETTOLÅNESKULD

	2014	2013
Nettolåneskuld vid årets ingång	4 838	70 431
Minskning av räntebärande låneskulder	75 613	-67 881
Ökning av avsättningar till pensioner/PRI	2 323	2 022
Förändring av likvida medel	-362	266
Nettolåneskuld vid årets utgång	82 412	4 838

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

13

NOT 38 FINANSIELL RISKHANTERING

All finansiell verksamhet och riskhantering inom koncernen är samordnad och hanteras av moderbolaget under Förvaltnings AB Framtidens finansiella anvisningar som är upprättade inom ramen för Göteborgs Stads finanspolicy och finansiella riktlinjer. De koncerngemensamma anvisningarna fastställer befogenheter, ansvar samt ramar för hantering av koncernens finansiella tillgångar och skulder och finansiella risker. Med finansiella risker avses ränterisk, valutarisk, likviditets- och refinansieringsrisk samt kredit- och motpartsrisk. Koncernens likviditets- och finansieringsbehov samordnas av moderbolaget och tryggas av Göteborgs Stad. För närmare beskrivning av de finansiella riskerna se Förvaltnings AB Framtidens årsredovisning.

NOT 39 HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser, utöver den ordinarie verksamheten, har inträffat efter räkenskapsårets utgång. De finansiella rapporterna undertecknades den 5 februari 2015 och kommer att framläggas på ordinarie årsstämma den 16 mars 2015.

NOT 40 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

	2014	2013
Framtida minimileasingavgifter som skall erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal		
Förfaller till betalning inom 1 år	116	164
Förfaller till betalning senare än ett, men inom 5 år	123	239
Summa	239	403
Under periodens kostnadsförda leasingavgifter	164	164

Däruöver finns det ett antal avtal som är kopplade till bolagets förvaltningsfastigheter som ännu inte sålts. Därmed är löptiden på dessa avtal oviss.

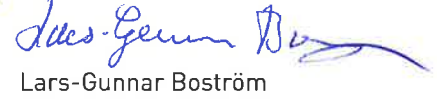
GÖTEBORG 5 FEBRUARI 2015



Pelle Berglund
Ordförande



Pär-Ola Mannefred
Vice ordförande



Lars-Gunnar Boström



Lena Malm



Berit Krantz
Suppleant för Eva Ternert Nordin



Michael Zurowetz



Jane Åberg



Periti Heina
Verkställande direktör


Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 5 februari 2015.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Helén Olsson Svärdström
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har lämnats den 5 februari 2015.



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 2014. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 15-38.

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 2014-12-31 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 2014.

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 ersättningskyldig 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 5 februari 2015
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 2014.

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

Vårt 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.

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

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

Göteborg 2015-02-05



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	1 136
Backa 210:3	Sankt Jörgens väg 2	1992			1 300	1 300	8 560
Summa Backa			-	-	1 470	1 470	9 696
TYNNERED							
Önnered 60:27	Kupeskärgatan 54	1970	1	115		115	2 056
Önnered 61:29	Kupeskärgatan 81	1970	1	84		84	1 620
Önnered 61:36	Kupeskärgatan 101	1970	1	84		84	1 620
Önnered 61:59	Kupeskärgatan 67	1970	1	84		84	1 620
Önnered 61:62	Kupeskärgatan 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
BERGSJÖN							
Bergsjön 60:2	Jupitegatan 6	2013	1	119		119	637
Bergsjön 60:3	Jupitegatan 8	2013	1	119		119	629
Bergsjön 60:4	Jupitegatan 10	2013	1	119		119	623
Bergsjön 60:5	Jupitegatan 12	2013	1	119		119	617
Bergsjön 60:6	Jupitegatan 14	2013	1	119		119	628
Summa Bergsjön			5	595		595	3 134
Total			25	2 790	1 470	4 260	53 360

STYRELSE, REVISORER OCH LEDNING

ÄGARE

Göteborgs Egnahems AB är ett dotterbolag inom Framtidenkoncernen, som ingår i Göteborgs Stad.

STYRELSE		FÖDD ÅR	INVALID 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

Ann-Charlotte Rosang	Sveriges Ingenjörer/AiF
Camilla Tim Elliot	Unionen
Marcus Gustafsson	Ledarna

FÖRETAGSLEDNING		FÖDD ÅR	ANSTÄLLD ÅR
Pertti Heina	Verkställande direktör	1966	2011
Fredrik Davidsson	Bygg/Konsult	1972	2003
Maria Svenberg	Affärsstöd	1967	2001
Kristian Isberg	Projektutveckling	1985	2013
Heidi Papillero	Sälj/Marknad	1968	2013
Peter Eklund	Inköp	1978	2014

REVISORER

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Huvudansvarig – Helén Olsson Svärdröm
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

mn



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 är ett dotterbolag inom Framtidenkoncernen, som ingår i Göteborgs Stad.

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


EGNAHEMSBOLAGET
HJÄRTAT I GÖTEBORG SEDAN 1933



MW