

BESLUT: ÅRSBOKSLUT EGNAHEMSBOLAGET 2015

Styrelsehandling 2016-02-09

(kk)



	Utfall 31/12 2015	P3 31/12 2015	Avvikelse Utfall/P3	Utfall helår 2014
<i>Antal resultatavräknade bostäder</i>	56	56	0	16
<i>Antal färdigställda bostäder</i>	57	57	0	16
BYGGVERKSAMHET				
<i>Årets fakturering</i>	174 253	172 382	1 871	73 579
Resultatavräknad fakturering	170 093	168 074	2 019	68 397
Produktionskostnader	-250 301	-147 806	-102 495	-57 215
Konsultintäkter	4 160	4 308	- 148	5 182
Konsultkostnader	-3 328	-3 446	118	-4 146
Administrationskostnader inkl avskr	<u>-33 296</u>	<u>-34 657</u>	<u>1 361</u>	<u>-29 095</u>
BYGGVERKSAMHET RÖRELSERESULTAT	-112 672	-13 527	-99 145	-16 876
Försäljning förvaltningsfastigheter	8 374	8 040	334	0
Avgångsavtal VD (6+18 månader)	-3 077	-3 077	0	0
FÖRVALTNINGSVERKSAMHET				
Hysesintäkter	3 136	3 147	- 11	2 903
Övriga intäkter	- 6	7	- 13	949
Drift- och underhållskostnader	-1 915	-2 173	258	-2 517
Administrationskostnader inkl avskr	- 363	-406	43	- 378
Fastighetsskatt	- 113	-118	5	- 118
Avskrivningar enl plan	<u>-1 157</u>	<u>-1 160</u>	<u>3</u>	<u>-1 067</u>
FÖRVALTNINGSVERKSAMHET RÖRELSERESULTAT	- 418	-703	285	- 228
BOLAGETS RÖRELSERESULTAT	-107 793	-9 267	-98 526	-17 105
FINANSFÖRVALTNING				
Finansiella intäkter	1	0	1	51
Reavinst fsg andelar Brf (6 st andelar)	2 517	2 517	0	1 384
Nedskrivn andelar Brf (2 st andelar Brf Årstiden)	0	0	0	0
Finansiella kostnader	<u>-2 246</u>	<u>-2 557</u>	<u>311</u>	<u>-1 186</u>
FINANSNETTO	272	-40	312	249
RESULTAT FÖRE BOKSLUTSDISPOSITIONER	-107 521	-9 307	-98 214	-16 856
Bokslutsdispositioner	59 000	0	59 000	13 464
Skatt på årets resultat	-1 172	0	-1 172	678
ÅRETS RESULTAT	-49 693	-9 307	-40 386	-2 714

Kommentar årsbokslut 2015,

Resultat efter finansnetto uppgår till -54 235 kkr, -44 928 kkr jämfört med P3 2015.

Den största orsaken till differensen är ökade avsättningar. Högsta domstolens dom T916-13 gällande hus uppförda med enstegstätade putsfasader, innebär ytterligare avsättningar för Egnahemsbolaget.

En av de orsaker som bidragit till att minska den negativa differensen är återföring av tidigare tjorda avsättningar samt interimsposter om 4 800 kkr. Ytterligare anledningar till förbättring av resultatet är ökat resultat på Kortedala Torg samt Kastmyntsgatan med 2 929 kkr (se resultatavräknad fakturering/produktionskostnader).

Byggverksamhet

Under årets 12 månader har totalt 56 bostäder resultatavräknats (Kastmyntsgatan 4, Källehöjden 25 samt Kortedala 27). En äganderätt på Källehöjden har inte resultatavräknats, den används som visningshus. M a o har 57 bostäder färdigstälts under året.

Byggverksamhetens rörelseresultat uppgår till -59 386 kkr (- 45 859 kkr jmf med P3).

De projekt som slutavräknats under året är Kortedala Torg som fick ett högre resultat (+ 1 213 kkr jmf med P3) samt Kastmyntsgatan (+ 1 716 kkr jmf med P3).

Projekt Källehöjden löper över flera år, vilket resulterade i att projektet delades upp och under 2015 resultatavräknades 25 äganderätter som sålts. Resultatet uppgick till +6 936 kkr (-602 kkr jmf med P3).

Den positiva avvikelseren gällande administrationskostnaderna återfinns i lägre personalkostnader och då i form av lägre pensionskostnader (ca 1 mkr).

Förvaltningsverksamhet

Rörelseresultat gällande förvaltningsverksamheten uppgår till -418 kkr, vilket är 285 kkr högre än i P3.

Den positiva avvikelseren beror till stor del på att vi flyttat försäljningskostnader vid försäljning av fastigheterna Sannegården 79:5, Rud 46:1 och Backa 210:2 och redovisat dessa direkt mot reavinsten (totalt 280 kkr). Vidare är delar av planerat underhållsarbete på Kupe- och Tanneskärgsgatan senarelagt till 2016.

Bolaget har idag totalt 26 förvaltningsfastigheter; Mellbyhöjd (7), Tynnered (14) samt Västra Eriksberg (5).

Finans

Finansnettot uppgår till 272 kkr (+312 kkr jmf med P3).

Det är lägre räntekostnader samt en retroaktiv korrigering av räntekostnader pga. de negativa referens- & marknadsräntorna som är den största förklaringen till avvikelseren.

Bolaget har idag 1 osåld bostadsrättsandel kvar (Eriksberg 1, uthyrd).

Bokslutsdispositioner

Som ett led i en skattemässig disposition erhåller Egnahemsbolaget 59 000 kkr i koncernbidrag. På kommande årsstämma föreslås en utdelning om 78 procent av koncernbidraget.

Skatt

Redovisad skatt motsvarar -1 172 kkr.

Årets resultat motsvarar 3 593 kkr.

Förslag till beslut:

Styrelsen beslutar godkänna bokslutet per 31/12 2015.

Styrelsehandling 2016-02-09 – Bilaga till bokslut 2015

Egnahemsbolaget gör årligen avsättningar för hantering av garantiåtgärder och risker i slutförda projekt. Avsättningarnas storlek bedöms av byggchef, projektledaren och ansvarig för eftermarknad. I de fall avsättningen avser större eller mer omfattande åtaganden baseras avsättningen på kalkylerade värden.

Historik

Byggmetoden med enstegstätade putsfasader utvecklades i Tyskland under efterkrigstiden. Metoden användes då för att tilläggsisolera befintliga fastigheter. De hade en befintlig fungerande fasad av tegel eller putsat tegel.

Under 1960-talet vidareutvecklades metoden i Nordamerika till att användas i nyproduktion av byggnader med träväggar och cellplastisolering. Under 1980-talet började de första larmen komma att metoden ledde till fuktskador. Sedan 2000 är enstegstätade fasader förbjudna i Nordamerika.

Sedan 1980-talet har metoden använts i Sverige. Metoden har certifierats av SP/Sitac och typgodkänts av Boverket. Enligt rapport SP2009:16 har mellan 120 000 och 140 000 bostäder producerats i Sverige med metoden varav 10 000-22 000 småhus fram till 2007.

2007 larmar SP att metoden kan skapa problem med fukt. 2009 meddelar Boverket att enstegstätade fasader är felaktiga och att de inte uppfyller samhällets krav på fastigheters fuktsäkerhet.

Egnahemsbolaget

Egnahemsbolaget har uppfört ca 350 bostäder med enstegstätad fasad under åren 1997-2005.

- 268 småhus
- 75 lägenheter i flerbostadshus

Egnahemsbolaget uppmärksammade problem med enstegstätade putsfasader 2007/2008. Fram till dags dato har ca 270 bostäder åtgärdats helt eller delvis. I de fall fasaderna har bytts ut till ventilerade fasader har förlikningsavtal tecknats mellan Egnahemsbolaget och fastighetsägaren. Ett flertal fastighetsägare har valt att inte förlikas med Egnahemsbolaget eftersom de emottagit ersättning via byggförsäkringen.

De försäkringsbolag som försäkrat fastigheterna som berörs har aviserat att de har regresskrav på Egnahemsbolaget. Egnahemsbolaget och ett av försäkringsbolagen har fått ansvarsfrågan avgjord i skiljedom till Egnahemsbolagets fördel. Med stöd av den skiljedomen har Egnahemsbolaget hittills inte avsatt pengar för försäkringsbolagens krav.

Högsta domstolens dom mot Myresjöhus gällande vårdslöshet i samband med uppförandet av hus med enstegstätade putsfasader får långtgående konsekvenser.

Enligt domen åligger det entreprenören att själv utföra funktionstester. Hänvisning till Boverkets byggregler, typgodkännande, utförda funktionstester från certifierat organ (typ SP/Sitac) eller CE-märkning är inte längre tillräckligt. Vi, precis som resten av branschen, har nu påbörjat analysen av hur detta påverkar vår verksamhet men den första bedömningen är att domen kan ha stor påverkan på bolagets totala riskexponering.

Egnahemsbolaget har sedan 2010 gjort avsättningar för putsfasadsproblematiken.

Domen innebär ytterligare avsättningar för Egnahemsbolaget.