

**GÖTEBORGS  
EGNAHEMS  
AB**

Årsredovisning  
2015



**EGNAHEMSBOLAGET**

HJARTAT I GÖTEBORG SEDAN 1953

# ÅRSREDOVISNING 2015

**Göteborgs Egnahems AB**  
[www.egnahemsbolaget.se](http://www.egnahemsbolaget.se)



*Handwritten signature and initials in the bottom right corner.*



**VI BYGGER ÖVERALLT  
MEN BARA I GÖTEBORG**

# INNEHÅLL

## DETTA ÄR EGNAHEMSBOLAGET

EGNAHEMSBOLAGET PÅ EN MINUT	4
NYCKELTAL 2015	4
VD HAR ORDET	5
AFFÄRSIDÉ, MÅL OCH STRATEGIER	6
ORGANISATION	8
BYGG- OCH PROJEKTUTVECKLING	9
INKÖP	13
FÖRVALTNINGSVERKSAMHETEN	14
MILJÖ OCH KVALITET	15
MEDARBETARE OCH STATISTIK 2015	16

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VIKTIGA HÄNDELSE 2015	18
RISK- OCH KÄNSLIGHETSANALYS	19
UTSIKTER FÖR 2016	20
FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION	21
FEMÅRSÖVERSIKT	22

## FINANSIELLA RAPPORTER

RESULTATRÄKNING	24
BALANSRÄKNING	26
FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL	27
KASSAFLÖDESANALYS	29
NOTER	30

## ÖVRIGT

REVISIONSBERÄTTELSE	41
GRANSKNINGSRAPPORT	42
FASTIGHETSFÖRTECKNING	43
STYRELSE, REVISORER OCH LEDNING	44

## EGNAHEMSBOLAGET PÅ EN MINUT

Egnahemsbolaget startade 1933 som Småstugebyrå med uppdraget att göra småhus tillgängliga för en bredare allmänhet. Som göteborgarnas eget byggherreföretag fortsätter vi förverkliga egnahemsdrömmar med nybyggda hus och lägenheter i alla stadsdelar. Vi är delaktiga i utvecklingen av staden genom att bygga äganderätter och bostadsrätter i bostadssegregerade områden som domineras av hyresrätter

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 28.

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

## NYCKELTAL 2015

- 198 (102) nya bostäder byggstartades.
- 8 (1) områden säljstartades.
- Antalet färdigställda (slutbesiktigade) bostäder uppgick till 30 (16) småhus och 27 (-) bostadsrätter.
- Resultat efter skatt uppgick till 3,6 mkr (-2,7).
- Soliditeten uppgick till 26,7 procent (42,0).
- Nöjd kund index, NKI, uppgick till 72 (-).

*Brf Lergöken, Södra Grimmered, V Frölunda*



# VD HAR ORDET

## EGNAHEMSMODELLEN MER AKTUELL ÄN NÅGONSIN

Egnahemsrörelsens idé om att ge vanligt folk möjlighet att äga sin bostad är lika aktuell idag, som när Egnahemsbolaget startade för drygt 80 år sedan. Då handlade det om att flytta från trångboddhet och utedass, till eget hus med varmvatten, bad och toalett. Idag handlar vårt uppdrag om att bygga bra bostäder till rimliga priser, framförallt i stadsdelar som domineras av hyresrätter. Ungdomar och barnfamiljer ska kunna hitta en bostad de har råd med utan att behöva lämna ett område de trivs i.

## INTE SOM ANDRA AKTÖRER

Tillsammans med våra systerbolag i Framtidenkoncernen ska vi vara drivande i Göteborgs bostadsutveckling. Det betyder att skillnaden mellan Egnahemsbolaget och andra aktörer på bostadsmarknaden kommer att bli ännu tydligare. Inte bara genom att vi bygger i alla delar av staden, utan också för att vi arbetar aktivt för att sänka trösklarna för dem som vill äga sin bostad. Vårt uppdrag är i princip detsamma som för våra koncernsyskon – skillnaden är att vi bygger bostäder man äger, medan de allmännyttiga bolagen bygger hyresrätter.

Ett aktuellt exempel på hur vi samverkar med våra koncernsyskon är Gårdsten, där vi tidigare byggt villor. Nu fortsätter vi med 30 radhus och har fått marktilldelning för ytterligare 100 bostäder. Förutom i Gårdsten har vi fått 50 byggrätter i Bergsjön, som en del av kommunens och Framtidens stora satsning på nya bostäder. Ett annat exempel är 75 byggrätter i Länsmansgården.

## LÄGRE BYGGKOSTNADER GER RIMLIGA PRISER

Att kunna hålla rimliga priser handlar mycket om att bygga rationellt i tillräckligt stora volymer. Källehöjden i Hisings Backa är ett bra exempel, där vi nu bygger totalt 75 hus. Ett annat är Gerrebacka i Hisings Kärra som gav många barnfamiljer chansen att köpa sitt första hus för drygt tio år sedan.

I båda fallen har vi arbetat med grundmodeller som relativt enkelt anpassats till olika förutsättningar och behov. Vi kommer att utveckla detta arbetssätt ytterligare och skapa koncepthus. I princip är det ju så bilindustrin jobbat sedan länge – från en flexibel plattform bygger man flera olika modeller.

Förutom att grundarbetet med konstruktion och design kan slås ut på många producerade enheter, finns det fler fördelar. Inredning, byggnadsstomme



med mera kan standardiseras och koncepthuset kan tillverkas både i fabrik och byggas i lösvirke.

Det leder oss in på själva byggkostnaderna. Vi tittar nu på andra entreprenadformer, som till exempel att dela upp entreprenaderna enligt tankarna i Boverkets rapport "Från 2 till 120 anbud". På så sätt öppnar vi upp marknaden för flera både små och stora aktörer.

## SOCIAL OCH EKOLOGISK HÅLLBARHET

Vi deltar i Göteborgs Stads satsning på social hänsyn i upphandlingen. Det innebär att vi i alla projekt kräver att leverantören ska anställa personer som står långt från arbetsmarknaden. Genom att ge dem en chans att visa vad de går för, hjälper vi dem att få in en fot på arbetsmarknaden.

Inom Framtidenkoncernen finns lång erfarenhet av förnybar energi, framförallt solenergi för uppvärmning och elproduktion. Vi bygger nu vidare på kunskaperna från Solhusen i Gårdsten och vidareutvecklar konceptet för Egnahemsbolagets hustyper.

## SIKTAR PÅ 200 BOSTÄDER PER ÅR

2015 skördade vi frukten av många års arbete med att få marktilldelningar. Dessa är nyckeln för att kunna planera och bygga nya bostäder. Vi ligger nu på en årstakt av omkring 150 nya bostäder och närmar oss målet 200, som vi ska ha nått 2018.

"Vi bygger det hållbara samhället för framtiden" är koncernens gemensamma vision. Egnahemsbolaget roll är att erbjuda göteborgarna prisvärda bostäder med äganderätt och bostadsrätt. Vi gör det genom att vara trogna våra rötter i egnahemsrörelsen och samtidigt utveckla bostäder för dagens och morgondagens boende.

Michael Pirosanto  
VD Göteborgs Egnahems AB

# AFFÄRSIDÉ, MÅL OCH STRATEGIER

Framtidenkoncernens främsta uppgift är att producera nya bostäder och öka tempot i bostadsbyggandet. Målet är en årstakt på 1 400 nya bostäder till 2018, för alla typer av bostadskonsumenter och med god geografisk spridning i kommunen. Koncernbolagen ska arbeta aktivt för ökad integration och välfärd och har ett större socialt ansvar än de flesta andra bostadsbolag. Egnahemsbolaget medverkar till detta genom prisvärda bostäder med äganderätt och bostadsrätt.

## KONCERNGEMENSAM VISION

"Vi bygger det hållbara samhället för framtiden". Innebär att vi bidrar till Göteborgs utveckling och skapar attraktivt boende genom att förvalta och förädla befintliga fastigheter samt bygga nytt med fokus på social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet. Egnahemsbolaget arbetar med koncernens åtta områden för en hållbar framtid:

- Livsmiljö
- Bostadsutbud
- Ett sammanhållet Göteborg
- Miljöpåverkan
- Öppenhet och transparens
- Arbetsförhållanden
- Kunskapsutveckling
- Ekonomi

## VÅR AFFÄRSIDÉ:

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

## VÅRT UPPDRAG:

- Vi ska medverka till att utveckla alla delar av Göteborg, genom att bygga bostäder med äganderätt och bostadsrätt, framförallt i bostadssegregerade områden som domineras av hyresrätt.
- Vi ska erbjuda välplanerade, attraktiva och prisvärda bostäder med bostadsrätt och äganderätt i Göteborg.
- Vi ska skapa boendemiljöer som tar ansvar för kommande generationer.

## VÅRA VÄRDERINGAR

### Samhällsansvar

- Vi vill ge göteborgare i alla delar av kommunen möjlighet att bo i ett eget hem med en sund och trygg miljö.



Kryddhyllan 1, Gårdsten

- Vi deltar aktivt i stadens utveckling, bland annat genom att bygga bostäder med andra upplåtelseformer än hyresrätt i bostadssegregerade områden.
- Vi planerar våra områden med omsorg om både naturen och de boende.
- Ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet samt barnperspektivet finns med i allt vi gör.

### Affärsmässighet

- Vi levererar produkter och tjänster på ett professionellt sätt.
- Vi bemöter alla kunder utifrån deras specifika situation och behandlar dem likvärdigt.
- Vi är opartiska i våra leverantörsrelationer.
- Vi agerar långsiktigt, tar ansvar och tänker på bolagets bästa.

### Trygghet

- Alla kunder ska känna sig trygga när de valt oss.
- Alla medarbetare ska utvecklas och tycka det är roligt att gå till jobbet.

## HÖRNSTENAR I VÅRT DAGLIGA ARBETE

- Passion – vi brinner för vad vi gör.
- Fokus – vi lägger energi på rätt sak.
- Ständig förbättring – vi strävar hela tiden efter att bli ännu lite bättre.

## ÄGARDIREKTIV

Människor söker sig till platser med god miljö, bra bostäder och utvecklad infrastruktur. Tillgång till attraktiva bostäder är därför en förutsättning för Göteborgs utveckling och genom att äga bostadsföretag kan kommunen agera proaktivt på fastighets- och bostadsmarknaden.

Framtidenkoncernen ska vara en strategisk aktör på denna marknad och genom ett koordinerat, medvetet och aktivt agerande stärka Göteborgs roll som regioncentrum.

Egnahemsbolagets verksamhet styrs av moderbolaget Framtidens ägardirektiv från 2013. Detta säger bland annat att bolaget ska byggabostäder i alla delar av kommunen och särskilt beakta områden, som behöver kompletteras med bostadsrätt och/eller äganderätt. Vidare ska Egnahemsbolaget tillsammans med andra aktörer bidra till en god bostadssocial situation i Göteborg.

#### STRATEGISKA INSATS-OMRÅDEN

- Kundfokus och kommunikation
- Affärskoncept och medarbetarskap
- Projektportfölj
- Produkt- och kvalitetssäkring
- IT-stöd
- Inköp

#### VERKSAMHETSMÅL OCH STYRKORT

Vi använder balanserat styrkort för målstyrning, som bygger på fyra perspektiv: kund, medarbetare, ekonomi och verksamhet.

- Fem procent genomsnittlig avkastning på eget kapital 2013-2017 (efter skatt).
- 150 bostäder per år, 200 per år från 2018.
- Aktiv del av stadsutvecklingen i alla delar av kommunen, med särskilt ansvar för områden med ensidig upplåtelseform.
- Nöjd Kund Index (NKI) > 73. Motiverad Medarbetare Index (MMI) >70.



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



# 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 av året uppgår till 28, varav merparten arbetar med bolagets byggverksamhet. I byggavdelningens dagliga arbete ingår att driva på och främja ett kostnadseffektivt och miljöanpassat byggande samt agera utifrån ny kunskap och forskning. En annan uppgift är att påverka detaljplaner samt att upprätta och följa upp investeringskalkyler, projektkalkyler och projektbudgetar.

Säljavdelningen består av sälj, marknad och inredning. Avdelningen ansvarar för försäljningen av nyproducerade småhus och bostadsrätter och har kontakt med kunderna genom hela processen, från intresseanmälan till inflyttning. De arbetar även med inredningsvalen och att utveckla och stärka varumärket.

Inköpsfunktionen arbetar med projektkalkyler och upphandlingar samt stödjer bolagets alla verksamheter i inköpsfrågor.

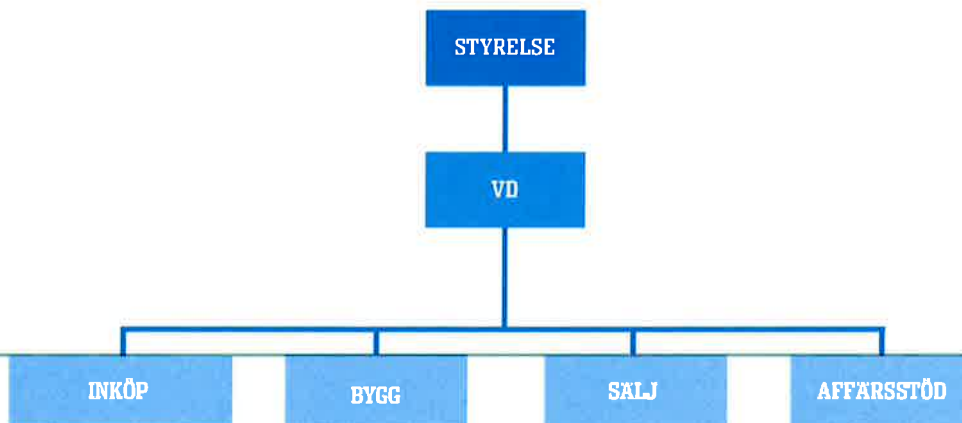
Inom Affärsstöd hanteras frågor avseende ekonomi, personal och IT. Här hanteras även de fastigheter bolaget äger och förvaltar samt dotterbolaget Bygga Hem.

## ORGANISATION

Bolagets organisation är utformad för att ta tillvara och utveckla medarbetarnas kompetens och stimulera till samarbete 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 inköpare. 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 PROJEKTUTVECKLING

Under drygt 80 år har Egnahemsbolaget bidragit till stadsutvecklingen i Göteborg genom att bygga bostäder med bostadsrätt eller äganderätt. Genom åren har vi byggt i alla delar av Göteborg och varit drivande av stadsutvecklingen i bostadssegregerade områden. Ett uppdrag vi med stolthet fortsätter med. Egnahemsbolaget levererade 57 bostäder under 2015 och har över 200 bostäder i produktion.

## ORGANISATION

Under året har avdelningarna Bygg och Projektutveckling slagits samman. Huvudorsaken är ett resultat av koncernens bolagsöversyn som medfört att markanskaffning från årsskiftet 2015/2016 ska hanteras av moderbolaget. Antal personer som arbetar inom Bygg och Projektutveckling är 13 st. Under året har vi rekryterat en ny byggchef, två projektledare och en medarbetare med spetskompetens inom lantmäteri. Avdelningen är väl rustad att möta morgondagens utmaningar.

## MARKNADSFÖRUTSÄTTNINGAR

Utvecklingen på bostadsmarknaden i Göteborg har under året varit positiv. Den fortsatta utvecklingen pekar åt samma håll.

Ränteläget är historiskt lågt och efterfrågan på bostäder är stor.

## MARKTILLGÅNGAR OCH PLANARBETE

Egnahemsbolaget arbetar aktivt med att trygga den långsiktiga tillgången på byggbar mark. Vi har erhållit marktilldelningar i Bergsjön, Gamlestaden, Gårdsten och Länsmansgården. Tillgången på byggbar mark är väsentlig för Egnahemsbolagets verksamhet. Från årsskiftet kommer moderbolaget att ansvara för tilldelning av byggbar mark.

Den ökande mängden ansökningar om planbesked leder till att planprocesserna riskerar att ta lång tid. Ökade myndighetskrav, politiska ställningstaganden

och möjligheten att överklaga en antagen detaljplan kan fördröja planerade byggstarter. Egnahemsbolaget påverkas negativt om vi inte deltar i tillräckligt många planstarter. För att minimera den risken arbetar vi aktivt med att påverka under pågående planprocesser.

## NYPRODUKTION OCH KVALITET

Under 2015 färdigställde Egnahemsbolaget 57 [16] bostäder. 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 bedrivit konsultverksamhet åt Göteborgslokaler, Gårdstensbostäder och Familjebostäder. Konsultverksamheten sysselsatte under 2015 ca tre årsarbetare varav en extern resurs. Under året har Göteborgs Stad beslutat att konsultverksamheten som erbjuder bygg- och projektledning till koncernens bolag ska upphöra från och med årsskiftet 2015/2016.

## KUNDNÖJDHET

Egnahemsbolaget genomför alltid en kundundersökning ca två månader efter inflyttning. Vi mäter Nöjd Kund Index (NKI) genom Prognoscentret. Informationen från denna undersökning är av stort värde för bolagets strategiska utvecklingsarbete.



Kastmyntsgatan, Högsbo Höjd - "Hemma hos" resportage

## PROJEKT UNDER BYGGNATION 2015

PROJEKT	OMRÅDE	BYGGSTART	BOSTÄDER	STATUS
Kastmyntsgatan	Högsbohöjd	2013	20 äganderätter i kedjehus	Färdigställdes under 2015
Källehöjden E1-4	Hising Backa	2014	64 äganderätter i radhus, parhus, kedjehus och friliggande hus	E1 och E3 färdigställdes under 2015. E2 och E4 färdigställs under 2016.
Brf Årstiden i Kortedala	Kortedala Torg	2014	27 bostadsrätter i flerfamiljshus	Färdigställt under 2015
Brf Kyrktornet	Kyrkbytorget, Hisingen	2015	56 bostadsrätter i punkthus och lamellhus.	Pågår. Färdigställs under 2017
Brf Lergöken	S Grimmered, Västra Frölunda	2015	72 bostadsrätter i lamellhus	Pågår. Färdigställs 2016.
Brf Arenaläktaren	Kviberg	2015	18 bostadsrätter i lamellhus	Pågår. Färdigställs 2016.
Torpagatan	Björkekärr	2015	16 äganderätter i radhus och kedjehus	Pågår. Färdigställs 2016.

## PLANERADE BYGGSTARTER 2016

PROJEKT	OMRÅDE	BYGGSTART	BOSTÄDER	STATUS
Källehöjden E5	Hising Backa	2016	11 äganderätter i friliggande hus	Inflyttning 2017
Brf Trädgårdsmästeriet	Olofstorp	2016	30 bostadsrätter i lamellhus	Inflyttning 2016
Brf Prästgården	Olofstorp	2016	26 bostadsrätter i parhus och fyrbohus	Inflyttning 2017
Brf Herrgårdsvägen	Hovås	2016	31 bostadsrätter i radhus, fyrbohus och lamellhus	Inflyttning 2017
Brf Lansén	Torslanda	2016	8 bostadsrätter i fyrbohus	Inflyttning 2017
Brf Kulan	Gamlestaden	2016	ca 100 bostadsrätter i flerfamiljshus	Inflyttning 2018

## PLAN- OCH PROGRAMÄRENDEN

PROJEKT	OMRÅDE	BOSTÄDER	STATUS
Sisjödalen	Sisjön, Askim	ca 60 bostadsrätter i radhus och lamellhus	Detaljplan - antagen och överklagad
Fjällbo Park	Utby	Ca 40 bostäder	Detaljplan - granskning 2016
Gunnilse	Gunnilse	ca 150 bostäder	Detaljplan - granskning 2016
Selma Lagerlöfs torg	Hising Backa	ca 100 bostäder	Detaljplan - laga kraft vunnit
Skeppsbron	Centrum	ca 100 bostäder	Detaljsplan - laga kraft 2015
Litteraturgatan	Hising Backa	ca 100 bostäder	Detaljplan - Samrådstiden går ut 9 februari. Granskning pågår 2016.
Backaplan	Hising Backa	ca 250 bostäder	Bolaget har ett åtagande i exploateringsprojekt om cirka 1500 kkr
Frihamnen	Frihamnen, Hisingen	ca 200 bostäder	Detaljplan - samråd pågår till 1/3-2016
Skra Bro	Björlanda, Hisingen	ca 75 bostäder	Detaljplan - Komplettering av samrådshandlingar pågår 2016

## ERHÅLLNA MARKANVISNINGAR 2015

PROJEKT	OMRÅDE	ERHÅLLEN	BOSTÄDER	STATUS
Merkuriusgatan	Bergsjön		ca 50 bostäder	Detaljplan - påbörjas 2016
Fjädermolnsgatan	Länsmansgården Hisingen		ca 100 bostäder	Detaljplan - påbörjas 2016
Saffransgatan	Gårdsten		ca 100 bostäder	Detaljplan - påbörjas 2016
Gamlestadstorg II	Gamlestaden		ca 35 bostäder	Detaljplan - påbörjas 2016

*Handwritten signature and initials in the bottom right corner.*

## SÄLJSTARTER 2015

### KVIBERG BRF ARENALÄKTAREN

18 lägenheter med bostadsrätt.  
Säljstart februari.



### HISINGS BACKA KÄLLEHÖJDEN ETAPP 4

12 radhus med äganderätt.  
Säljstart mars.



### SÖDRA GRIMMERED BRF LERGÖKEN

72 lägenheter med bostadsrätt  
Säljstart mars.



### BJÖRKEKÄRR TORPAGATAN

10 radhus och 6 kedjehus med äganderätt. Säljstart april.



### HISINGS BACKA KÄLLEHÖJDEN ETAPP 2

19 friliggande hus och 7 kedjehus med äganderätt.  
Säljstart augusti.



### KYRKBYTORGET BRF KYRKTORNET

56 lägenheter med bostadsrätt.  
Säljstart september.



### OLOFSTORP BRF TRÄDGÅRDSMÄSTERIET

30 lägenheter med bostadsrätt.  
Säljstart september.



### HOVÅS BRF HERRGÅRDSVÄGEN

22 lägenheter och 9 radhus med bostadsrätt. Säljstart november.



## INFLYTTNINGAR 2015

### HÖGSBOHÖJD KASTMYNTSGATAN

20 kedjehus med äganderätt.  
Sista inflyttningar i januari.



### KORTEDALA TORG BRF ÅRSTIDEN I KORTEDALA

27 lägenheter med bostadsrätt.  
Alla inflyttade under året.



### HISINGS BACKA KÄLLEHÖJDEN ETAPP 1

Etapp 1: 15 friliggande hus och 4 parhus med äganderätt.  
Alla inflyttade under året.



### HISINGS BACKA KÄLLEHÖJDEN ETAPP 3

Etapp 3: 7 friliggande hus.  
Alla inflyttade under året.



## EXEMPEL PÅ KOMMANDE PROJEKT

### LITTERATURGATAN, BACKA RÖD

Området vid Litteraturgatan i Backa Röd kommer att förtätas med ca 700 nya bostäder. Den nya utformningen av gator, torg, par-

ker, byggnader och gårdar skapar en levande, trygg och rolig stad för många olika människor. Här planerar Egnahemsbolaget minst 100 bostadsrätter i olika

bostadsformer och storlekar, reserande blir hyresrätter som Poseidon bygger. Planerad säljstart 2018 och inflyttning 2019.



Illustrationsskisser: Okidoki Arkitekter

### SELMA LAGERLÖFS TORG

Selma Lagerlöfs Torg står inför en genomgripande modernisering och utbyggnad. Det blir ett livaktigt torg med 600 nya bostäder, ett nytt stadsdelshus

med rum för kultur, handelshus, idrottshall och studentlägenheter. Längs torgstråket blir det butiker, kontor och andra verksamheter samt ett grönt parkområde.

Här planerar Egnahemsbolaget omkring 100 nya bostadsrättslägenheter (se blåmarkerade hus) med planerad inflyttning 2019/2020.



Illustrationsskisser: White Arkitekter

# INKÖP

Under året har Egnahemsbolaget upphandlat entreprenader till fyra projekt med totalt 159 bostäder till ett värde av 288 miljoner kronor. Denna volym förväntas öka till 5 projekt för ca 250 bostäder under 2016.

## ENTREPRENADFORMER

För att skapa prisvärda bostäder kommer vi under 2016 undersöka möjligheterna att prova både partnering och delade entreprenader, under förutsättning att detta är det bästa för de projekt som är aktuella för upphandling. Det är ett sätt att bredda vår leverantörsbas och skapa förutsättningar för att tilltala flera entreprenörer, stora som små.

## ANBUD

Kommunikationsarbetet med att bearbeta leverantörsmarknaden har ökat intresset för våra upphandlingar. Till i genomsnitt 4 anbud per upphandling. Den ökade konkurrensen, tillsammans med förändrade utvärderingsmodeller, har sänkt erbjudna timpriser med ca 5%, jämfört med 2014.

## SOCIAL HÄNSYN

Krav på social hänsyn ställs i samtliga entreprenadupphandlingar. Under året har drygt åtta personer sysselsatts med hjälp av detta krav.

## KONCERNSAMORDNING

Via koncernens inköpsråd och andra arbetsgrupper försöker inköp bidra till och dra nytta av koncernens samlade inköpskompetens. Detta för att åstadkomma så bra affärer som möjligt för bolaget och koncernen som helhet.

## GAMLESTADEN, KVARTERET MARKRILLEN

Upphandling i samverkan/partnerskap med Bostads AB Poseidon



Illustrationsskiss: kvarnström arkitektkontor ab

# FÖRVALTNINGSVERKSAMHETEN

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

## FÖRVALTADE BOSTÄDER

Egnahemsbolaget äger och förvaltar totalt 26 (25) bostäder i Västra Eriksberg, Tynnered och Bergsjön. Samtliga bostäder upplåts med hyresrätt och var utthyrd under 2015.

De förvaltade bostäderna hade vid årsskiftet en sammanlagd yta av totalt 2 892 kvm (2 790).

## KOMMERSIELLA LOKALER

De kommersiella lokalerna utgörs av Egnahemsbolagets egna kontorsfastighet i St Jörgens Park. Byggnaden på 1 300 kvm rymmer 35 kontorsplatser med tillhörande konferensutrymmen.

Under året såldes en av bolagets kommersiella lokaler. Vid årets utgång hade bolagets kommersiella lokaler en sammanlagd yta av totalt 1 300 (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 det mest sannolika priset vid en försäljning på den öppna marknaden. Ett representativt urval av koncernens fastigheter värderas årligen av externa värderingsinstitut.

Bolagets fastigheter marknadsvärderas vid utgången av 2015 till cirka 89 mkr (83). Detta värde överstiger summan av det bokförda värdet på bolagets fastigheter med 46 mkr (42). Marknadsvärdet på förvaltningsfastigheter uppgick till 78 mkr (72). Marknadsvärdet på byggnader och mark motsvarar 11 mkr (11).

## UTSIKTER FÖR 2016

Större underhållsåtgärder kommer att krävas i Tynnered. Översyn och byte av panel, ommålning samt utbyte av staket fortsätter under 2016.

En mindre ombyggnation kommer att göras i vår kontorsfastighet.

## 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.



## FÖRVALTNING

Under året har vi arbetat intensivt med säkerhetsarbete. Det har inneburit byte av larmutrustning och ett nytt avtal med en leverantör.

Renovering av tak har skett på en av fastigheterna i Tynnered. Vissa förrådsdörrar har bytts ut, det har gjorts en översyn och byte av panel. Det har även skett en ommålning samt utbyte av staket.

I vår kontorsfastighet har vi bytt till ny styr- och reglerutrustning samt gjort en översyn och justering av ventilationsutrustningen.

# MILJÖ OCH KVALITET

Egnahemsbolaget arbetar sedan länge med att bygga långsiktigt hållbara och energi-effektiva 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 inriktning, 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 byggentreprenaden. Kvalitet och miljö utgör ständiga punkter på dagordningen, även under projekterings- och byggskedet. Frågeställningar och krav följs upp på möten och genom särskild beredning av kvalitetskritiska moment tillsammans med entreprenören. Till detta kommer olika former av prover och kontroller i varje byggskede. Vi miljöbedömer de material som vi bygger in i våra bostäder i SundaHus miljödatabas.

## EXEMPEL PÅ KVALITETS-KRAV I EGNAHEMS-BOLAGETS PROJEKT

- max tillförd energi 45-55 kWh/kvm
- energieffektiva vitvaror
- krav på lufttäthet  $\leq 0,3$  l/s per kvm
- fuktsäker produktion och fuktsäkra detaljlösningar
- lågemitterande ytskikt inomhus
- noll kvarstående fel i bostaden vid inflyttning



Källehöjden, Hisings Backa

# MEDARBETARE OCH STATISTIK 2015

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

## BEMANNING

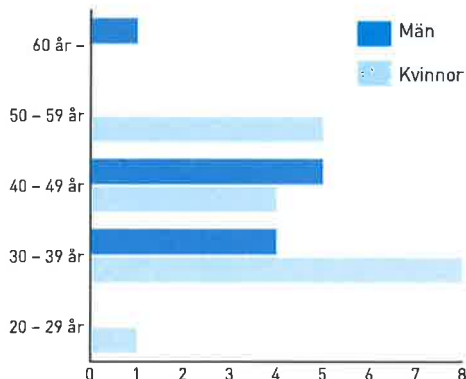
Medarbetarnas kompetens och engagemang är Egnahemsbolagets viktigaste tillgång. Genom att erbjuda personlig och yrkesmässig utveckling, ansvar och inflytande skapas förutsättningar för bolagets fortsatta utveckling och konkurrensförmåga.

Antalet anställda vid årets slut uppgår till 28 (29), varav 18 (14) kvinnor och 10 (15) män.

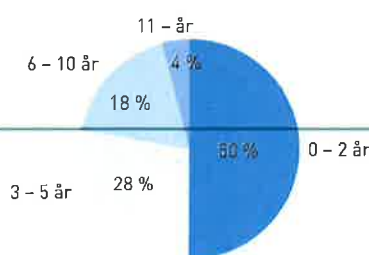
Alla anställda är tjänstemän. Under året tillsvidareanställdes 9 (9) nya medarbetare och 10 (3) slutade.

Medelåldern bland bolagets anställda är 38,4 år (41,4). Den genomsnittliga anställningstiden uppgår till 3,2 år (4,0). 1 (2) av medarbetarna arbetar deltid efter eget önskemål.

## ÅLDERSFÖRDELNING



## ANSTÄLLNINGSTID I BOLAGET



## MÅNGFALD OCH JÄMSTÄLLDHET

Egnahemsbolaget arbetar aktivt med jämställdhet i syfte att förbättra verksamheten.

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

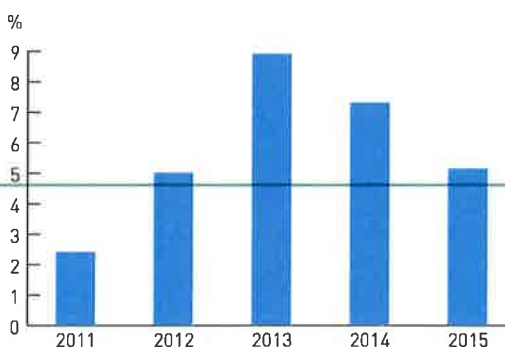
## HÄLSA OCH FRISKVÅRD

Hälsa handlar om att vara långtidsfrisk. Friska och positiva medarbetare är en förutsättning för engagemang, utveckling och att kunna nå de mål som företaget sätter upp. Individens eget ansvar är självklar, men också arbetsgivaren har en viktig roll i att främja vanor för en god hälsa. Bolaget erbjuder medarbetarna friskvårdsbidrag till ett brett utbud av hälso- och friskvårdsaktiviteter samt subventionerad massage.

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

Sjukfrånvaron i Egnahemsbolaget uppgick 2015 till 5,1 procent (7,3) av total tillgänglig tid. Av detta utgjorde långtidssjukfrånvaron 4,1 procent (6,2). Antalet långtidsfriska, det vill säga medarbetare som varit sjukskrivna max fyra dagar under 2015, var 30 procent (29).

## SJUKFRÅNVARO 2011 - 2015



*Handwritten signatures and initials.*



## ARBETSMILJÖ

Arbetsmiljöansvarig på bolaget driver arbetet med SAM (Systematiskt arbetsmiljöarbete) 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.

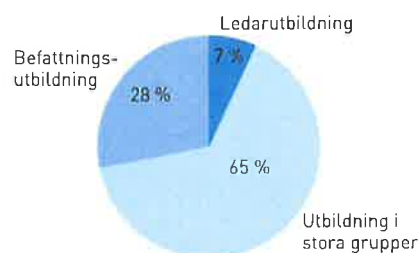
Under 2014 genomfördes en psykosocial arbetsmiljöundersökning. En handlingsplan togs fram, vilken bland annat innehöll utbildning i medarbetarskap och utvecklande ledarskap. Samtliga medarbetare har deltagit i utbildning under våren 2015. Under våren 2016 kommer en bolagsgemensam teamutbildning att genomföras.

Merparten av bolagets anställda har fri arbetstid, vilket innebär att man kan planera sin arbetstid utifrån privata behov och önskemål, under förutsättning att verksamheten inte störs och att årsarbetstiden fullgörs.

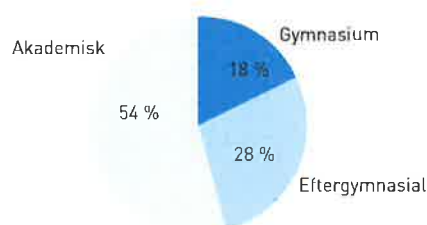
## KOMPETENSUTVECKLING

Egnahemsbolagets medarbetare deltar kontinuerligt i kompetenshöjande utbildningar, som ger utrymme för såväl individens som bolagets utveckling. Under 2015 genomfördes sammanlagt 2 180 (1 020) utbildningstimmar i bolaget, varav männens andel uppgick till 942 timmar (594) och kvinnornas till 1 238 timmar (426).

## UTBILDNINGAR



## UTBILDNINGSNIVÅ



*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

**Förvaltningsberättelse.** Styrelsen och verkställande direktören för Göteborgs Egnahems AB (556095-3829) avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2015. Om inte särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år. Egnahemsbolaget är en del av Framtidenkoncernen (556012-6012) som ägs av Göteborgs Stadshus AB som ingår i Göteborgs Stad.

## VIKTIGA HÄNDELSE 2015

<b>JANUARI</b>	Årets varumärkeskampanj startar (januari-juni samt september-november).
<b>FEBRUARI</b>	Vi säljstartar 18 bostadsrätter i Kviberg, Brf. Arenaläktaren.
<b>MARS</b>	Vi säljstartar etapp 4 på Källhöjden, 12 friköpta radhus. Vi säljstartar 72 bostadsrätter i Södra Grimmered, Brf. Lergöken.
<b>APRIL</b>	Vi säljstartar 16 friköpta rad- och kedjehus på Torpagatan.
<b>MAJ</b>	De första kunderna flyttar in på Källhöjden etapp 1. Markarbeten börjar för Brf. Lergöken.
<b>JUNI</b>	De första kunderna flyttar in på Kortedala Torg, Brf. Årstiden i Kortedala. Vi erhåller en markanvisning i Gamlestaden. Vi byggstartar Brf. Arenaläktaren i Kviberg. Bolagsöversynen avslutas. Egnahemsbolaget fortsätter befintlig verksamhet enligt tidigare uppdrag (projektutveckling med marksök och tidiga skeden flyttas till moderbolaget vid årsskiftet 2015/2016). Vi deltar i Volvo Ocean Race genom Förvaltnings AB Framtiden. Egnahemsbolagets VD får lämna sitt uppdrag. Mariette Hilmersson tillträder som tf VD.
<b>AUGUSTI</b>	Vi säljstartar etapp 2 på Källhöjden, 26 stycken friköpta hus. Michael Pirosanto tillträder som tf VD. Vi byggstartar Torpagatan och Brf. Lergöken. Vi börjar riva vid Kyrkbytorget för Brf. Kyrkturnet.
<b>SEPTEMBER</b>	Vi säljstartar 56 bostadsrätter på Kyrkbytorget, Brf. Kyrkturnet. Vi säljstartar 30 bostadsrätter i Olofstorp, Brf. Trädgårdsmästeriet. Rivningsarbetet börjar på Kyrkbytorget. Vi byggstartar Torpagatan.
<b>OKTOBER</b>	Vi deltar i BoNyttmässan 2015 i Älvrummet. Vi erhåller en markanvisning i Östra Gårdsten samt i Bergsjön.
<b>NOVEMBER</b>	Vi säljstartar 31 bostadsrätter i Hovås, Brf. Herrgårdsvägen. Detaljplanen för Gamlestaden (Makrillen) vinner laga kraft.
<b>DECEMBER</b>	Rekrytering av VD påbörjas. Detaljplanen för Selma Lagerlöfs Torg vinner laga kraft. Vi erhåller en markanvisning i Länsmansgården.

# RISK- OCH KÄNSLIGHETSANALYS

Medarbetare, byggbar mark och effektiva beslutsprocesser är alla viktiga parametrar med en avgörande inverkan på Egnahemsbolagets resultatutveckling. Det är resultatet av Egnahemsbolagets uppdaterade riskanalys.

## MOTIVERADE MEDARBETARE

Medarbetarna är bolagets viktigaste tillgång och att de känner sig motiverade, delaktiga och uppskattade är av vital betydelse. Under året har bolaget genomfört ett omfattande arbete kring målbilder och beteende som samtliga anställda deltagit i. Det finns en risk för att anpassning till stadens anställningsvillkor påverkar bolagets möjlighet att vara en attraktiv arbetsgivare.

## BYGGBAR MARK

Under 2016 övergår ansvaret och kontrollen över anskaffningen av byggbar mark till moderbolaget. Egnahemsbolaget blir helt beroende av detta för framtida försörjning av byggrätter.

## EFFEKTIVA BESLUTS-PROCESSER

Bolaget har identifierat en risk för att beslutsprocessen tar för lång tid eller försvåras på grund av många beslutsfattare eller en oklar beslutsprocess. Vår nya projekt- och investeringspolicy kommer klargöra villkoren för alla inblandade.

## ENTREPRENADANSVAR

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, utförda funktionstester från certifierat organ (SP) 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 uppfört ca 350 bostäder med enstegstätad fasad under åren 1997-2005. Utav dessa är ca 270 st åtgärdade. Egnahemsbolaget har sedan 2010 gjort avsättningar för detta ändamål. Domen innebär ytterligare avsättningar.

## EKONOMI

### Finansiering

Räntekostnaderna är normalt en av de enskilt största kostnadsposterna för bolaget och den långsiktiga lönsamheten är starkt påverkad av ränteutvecklingen på de finansiella marknaderna. Hanteringen av ränterisken sker centralt av moderbolaget och Göteborgs Stad har finansieringsrisken för Framtidenkoncernens lån

och kapitalbehov. Den genomsnittliga räntebindningstiden är för närvarande 3,17 år, varför effekter av plötsliga och stora ränteförändringar inte omedelbart påverkar lönsamheten i Egnahemsbolaget.

## RISKARBETE – HOT OCH MÖJLIGHETER

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



# UTSIKTER FÖR 2016

Det råder en stor efterfrågan på bostäder i Göteborg, vilket gjorde att efterfrågan 2015 var god. De låga bostadsräntorna tillsammans med den stora efterfrågan bedöms ge en fortsatt god marknad 2016. Under 2016 färdigställer Egnahemsbolaget 174 bostäder och startar produktion av ca 270 bostäder.

## EFTERFRÅGAN

Bostadsbristen i Göteborg är påtaglig och efterfrågan på nya bostäder är mycket stor.

Ränteläget i Sverige har nått nya bottennivåer med minusränta. Med största sannolikhet kommer räntan att vara fortsatt låg under hela 2016. Parallellt med detta har bankerna infört amorteringskrav i syfte att minska skuldbördan. Det är idag billigt att låna pengar för bostadsköp. Trots det är erfarenheten att det i Göteborg finns stora grupper som inte får låna pengar till att köpa en bostad.

Vi är med och utvecklar områden med ensidig upplåtelseform där låneförmågan generellt är låg. Genom skapandet av bostäder som bostadsrätter och äganderätter i bostadssegregerade områden skapar vi flyttströmmar, ger möjlighet till boendekarriär och banar väg för privata aktörer att exploatera i dessa områden.

## NYPRODUKTION

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.

De kommande åren ser väldigt ljusa ut för Egnahemsbolaget. Vårt långsiktiga mål, att leverera 200 bostäder om året från 2018, närmar vi oss redan under nästa år. Vi har närmare 1 000 bostäder i planprocesser som kommer att vinna laga kraft inom tre år. Det är en nödvändighet för att säkra leveransvolymerna framöver.

Egnahemsbolaget kommer framöver utveckla många projekt i bostadssegregerade områden. En utmaning för oss blir att finna ett koncept som passar kunderna i dessa områden. För att klara detta utvärderar vi:

- Entreprenadformerna vi använder idag för att välja de former som ger lägre kostnader.
- Byggprojekten vi har genomfört. Internt har ett utvecklingsprojekt inletts där vi arbetar fram "Egnahemsbolagets typhus". Detta för att skapa förutsägbarhet i tidiga projektskedet och minskade projektkostnader.

## MILJÖ

Det ekologiska perspektivet har alltid legat Egnahemsbolaget varmt om hjärtat. Exempelvis utvecklade vi Sveriges första passivhus 2002.

Vi arbetar aktivt vidare med att minimera avtrycket på miljön i våra projekt. Våra redan energieffektiva hus ska bli ännu effektivare exempelvis genom att tillföra energi via förnyelsebara energikällor, till exempel solceller.

## SOCIAL HÄNSYN

Bolaget kommer fortsätta att ställa krav på "social hänsyn" i samband med upphandlingen i alla byggentreprenader. Allt för att bidra till att t ex arbetslösa ungdomar kommer ut i arbetslivet.

## RESURSTILLGÅNG

Byggnadsprisindex i Stor-Göteborg har stigit med 20% sedan 2010, medan KPI stigit med ca 3% under samma period. Göteborgs Stad räknar med att drygt 10 000 bostäder kommer att byggas i centrala Göteborg och "mellanstaden" 2013-2017.

Tillsammans med satsningar på infrastruktur och annat byggande i Göteborg och regionen, bedömer vi att resursanskaffning för vår ökande produktion kommer fortsätta vara en utmaning.



# FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

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

Ingående balanserade vinstmedel	83 360 479
Årets resultat	3 593 288
<b>Summa</b>	<b>86 953 767</b>

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

Utdelning till aktieägare (287,62 kr/aktie)	46 020 000
I ny räkning balanseras	40 933 767
<b>Summa</b>	<b>86 953 767</b>

## 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 regleras den 31 mars 2016.

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

## FEMÅRSÖVERSIKT

	2015	2014	2013	2012	2011
<b>RESULTATRÄKNING</b>					
Omsättning	177 383	77 431	226 914	256 825	213 572
Avskrivningar	-1 265	-1 182	-1 198	-935	-1 066
Återförda nedskrivningar fastigheter	886	-	-	-	487
Byggverksamhetens rörelseresultat	-62 463	-16 877	10 640	19 662	-31 926
Förvaltningsverksamhetens rörelseresultat	7 956	-228	-73	3 604	831
Rörelseresultat totalt	-54 507	-17 105	10 164	23 266	-31 095
Resultat från finansiella poster avs. tillgångar	2 518	1 435	19	-2 984	5 715
Resultat från finansiella poster avs. skulder	-2 246	-1 186	-932	-1 770	-3 265
Resultat efter finansnetto	-54 235	-16 856	9 251	18 512	-28 645
<b>BALANSRÄKNING</b>					
Fastigheter	43 758	42 529	32 497	37 114	48 589
Övriga anläggningstillgångar	4 688	21 547	35 083	54 103	35 650
Omsättningstillgångar	349 199	192 061	130 185	201 367	233 362
Eget kapital	106 154	107 553	110 267	104 991	116 323
Obeskattade reserver	-	-	7 064	4 616	-
Avsättningar	105 967	59 049	62 528	53 644	91 482
Låneskulder (räntebärande)	127 403	60 457	-	52 725	75 500
Rörelseskulder (ej räntebärande)	58 121	29 078	17 906	76 608	34 296
Balansomslutning	397 645	256 020	197 765	292 584	317 601
<b>NYCKELTAL</b>					
Resultatavräknade bostäder	56	16	111	120	65
<b>LÖNSAMHET</b>					
Avkastning på totalt kapital, %	-15,9	-6,9	4,3	6,6	-7,3
Avkastning på eget kapital, %	-50,8	-15,5	9,0	16,7	-23,4
<b>FINANSIERING</b>					
Soliditet, %	26,7	42,0	58,5	37,1	36,6
Räntetäckningsgrad, ggr	-23,1	-13,2	11,4	11,5	-7,8
Skuldsättningsgrad, ggr	0,6	0,6	0,0	0,5	0,6
Genomsnittlig finansieringskostnad inklusive räntebidrag, %	-3,7	-3,9	-3,5	-2,8	-3,5
Genomsnittlig finansieringskostnad exklusive räntebidrag, %	-3,7	-3,9	-3,5	-2,8	-3,5
Kassaflöde, exklusive investeringar	-52 970	-15 674	10 449	19 447	-27 579
<b>PERSONAL</b>					
Medelantal anställda	28,5	25,7	23,3	23,1	22,0
Sjukfrånvaro, %	5,1	7,3	8,9	5,0	2,4

# DEFINITIONER

**FASTIGHETER**

Färdigställda byggnader plus mark och markanläggningar.

**AVKASTNING PÅ TOTALT KAPITAL**

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

**AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL**

Resultat efter finansiella poster i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

**RÄNTETÄCKNINGSGRAD**

Resultat efter avskrivningar plus ränteintäkter i förhållande till räntekostnaderna.

**GENOMSNITTLIG FINANSIERINGSKOSTNAD INKLUSIVE RÄNTEBIDRAG**

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

**JUSTERAT EGET KAPITAL**

Eget kapital plus 78,0% av obeskattade reserver.

**SKULDSÄTTNINGSGRAD**

Räntebärande skulder i förhållande till justerat eget kapital.

**SOLIDITET**

Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.

**KASSAFLÖDE EXKLUSIVE INVESTERINGAR**

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

**GENOMSNITTLIG FINANSIERINGSKOSTNAD EXKLUSIVE RÄNTEBIDRAG**

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

# RESULTATRÄKNING

	NOT	2015	2014
<b>BYGGVERKSAMHETEN</b>			
Resultatavräknad fakturering	6	170 093	68 397
Konsultintäkter	7	4 160	5 182
Kostnader för produktion	29	-197 015	-57 215
<b>Byggverksamhetens bruttoresultat</b>		<b>-22 762</b>	<b>16 364</b>
Försäljnings- och administrationskostnader (inkl. avskrivningar)	5,8,10	-39 701	-33 241
<b>Byggverksamhetens rörelseresultat</b>		<b>-62 463</b>	<b>-16 877</b>
<b>FÖRVALTNINGSVERKSAMHETEN</b>			
Hysesintäkter	2	3 136	2 903
Förvaltningsintäkter	3	-6	3 130
		949	3 852
Kostnader för fastighetsförvaltningen			
Driftkostnader	4	-2 051	-2 207
Fastighetsavgift/-skatt		-113	-118
Underhållskostnader		136	-310
Avskrivningar i förvaltningen	10	-1 157	-3 185
		-1 067	-3 702
<b>Förvaltningsverksamhetens bruttoresultat</b>		<b>-55</b>	<b>150</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	5,8	-363	-378
Övriga rörelseintäkter	13	8 374	-
<b>Förvaltningsverksamhetens rörelseresultat</b>		<b>7 956</b>	<b>-228</b>
<b>Rörelseresultat</b>	12	<b>-54 507</b>	<b>-17 105</b>
Finansnetto	14	272	249
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-54 235</b>	<b>-16 856</b>
Bokslutsdispositioner	15	59 000	13 464
Skatt på årets resultat	16	-1 172	678
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	1	<b>3 593</b>	<b>-2 714</b>



**KOMMENTAR TILL RESULTATRÄKNINGEN**

Årets resultat motsvarar 3 593 (-2 714) och inkluderar reavinsterna vid fastighetsförsäljningar om 8 374 (-). Egnahemsbolagets resultat efter finansiella poster uppgår till -54 235 (-16 856). Det lägre resultatet beror på ett lägre rörelseresultat för byggverksamheten -62 463 (-16 877).

**BYGGVERKSAMHETEN**

Under året resultatavräknades totalt 56 (16) bostäder i följande område: Källehöjden (Hisings Backa) 25 st, Kortedala Torg 27 st samt Kastmyntsgatan (Högsbohöjd) 4 st.

Byggverksamhetens fakturering under 2015 uppgick till 174 253 (73 579). Av årets fakturering avsåg 4 160 (5182) fakturering för konsulttjänster inom Framtiden-koncernen. Byggverksamhetens rörelseresultat uppgår till -62 463 (-16 877).

Det lägre resultatet jämfört med föregående år beror främst på att bolaget gjort stora avsättningar, se not 29.

**FÖRVALTNINGSVERKSAMHETEN**

Vid årsskiftet 2015/2016 omfattar bolagets fastighetsbestånd 26 (25) lägenheter om sammanlagt 2 892 kvm (2 790) samt 1 300 kvm (1 470 kvm) lokaler. Samtliga bostäder och lokaler är uthyrda.

Förvaltningens omsättning för 2015 uppgår till 3 130 (3 852) och består av hyresintäkter samt förvaltningsintäkter. Förvaltningsverksamhetens rörelseresultat motsvarar 7 956 (-228).

Under året avyttrades 2 (-) bostäder och 1 (-) lokal. Reavinsterna uppgår till 8 374 (-). Reavinsterna redovisas under rubriken övriga rörelseintäkter.

**FINANSNETTO**

Bolagets finansnetto uppgår till 272 (249). Årets reavinsterna motsvarade 2 517 (1 384).

Rearesultatet avsåg försäljning av 5 bostadsrättsandelar, i Brf Brännö Utkiken (4 st) och Brf Ångås (1 st).

Bolagets ränteintäkter uppgick till 1 (51). Räntekostnader motsvarade -2 246 (-1 186). Genomsnittlig finansieringskostnad uppgick till 3,7 procent (3,9).

**BOKSLUTSDISPOSITIONER**

Som ett led i en skattemässig disposition erhåller Egnahemsbolaget 59 000 (13 464) i koncernbidrag från moderbolaget. På kommande årsstämma föreslås en utdelning om 78 procent av koncernbidraget.

**SKATT**

Redovisad skatt motsvarar -1 172 (678), se vidare not 16.

## BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	NOT	15-12-31		14-12-31	
<b>Anläggningstillgångar</b>					
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>					
Övriga immateriella anläggningstillgångar	17	227	227	93	93
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Förvaltningsfastigheter	18	33 877		33 056	
Byggnader och mark	18	9 881		9 473	
Inventarier	19	408	44 166	366	42 895
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i koncernföretag	20	400		400	
Uppskjuten skatt	28	1 171		2 029	
Andra långfristiga fordringar	21	2 482	4 053	18 659	21 088
<b>Summa anläggningstillgångar</b>			<b>48 446</b>	<b>64 076</b>	
<b>Omsättningstillgångar</b>					
<i>Varulager m m</i>					
Färdigställda bostäder	22	-		4 276	
Pågående arbeten	23	222 039	222 039	168 490	172 766
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Kundfordringar		1 665		1 667	
Fordringar hos koncernföretag	24	58 266		7 773	
Aktuell skattefordran		2 430		424	
Övriga fordringar	25	63 154		7 325	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	1 185	126 700	1 624	18 813
<i>Kassa och bank</i>	30		460		365
<b>Summa omsättningstillgångar</b>			<b>349 199</b>	<b>191 944</b>	
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>			<b>397 645</b>	<b>256 020</b>	

# BALANSRÄKNING

<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>	<b>15-12-31</b>		<b>14-12-31</b>	
<b>Eget kapital</b>					
<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		83 361		91 067	
Årets resultat		3 593	86 954	-2 714	88 353
<b>Summa eget kapital</b>		<b>106 154</b>		<b>107 553</b>	
<b>Avsättningar</b>					
Avsättningar för pensioner, PRI	27	22 911		22 320	
Övriga avsättningar	29	83 056	<b>105 967</b>	36 729	<b>59 049</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>					
<i>Låneskulder, räntebärande</i>					
Skulder till koncernföretag	30, 31	30	127 403	60 457	<b>60 457</b>
<i>Rörelseskulder, ej räntebärande</i>					
Leverantörsskulder			38 489	16 630	
Skulder till koncernföretag		32	384	623	
Övriga skulder		33	14 187	8 638	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		34	5 061	3 070	<b>28 961</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>397 645</b>		<b>256 020</b>	
<b>POSTER INOM LINJEN</b>					
<i>Ställda säkerheter (för egna skulder till kreditinstitut)</i>					
Ansvarsförbindelser	35		960		908

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>2015-01-01</b>	<b>2014-01-01</b>
	<b>--2015-12-31</b>	<b>--2014-12-31</b>
Ingående eget kapital enligt balansräkning per 1 januari	107 553	110 267
Utdelning	-4 992	-
Årets resultat	3 593	-2 714
<b>Belopp vid periodens utgång</b>	<b>106 154</b>	<b>107 553</b>

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

## KOMMENTAR TILL BALANSRÄKNINGEN

**Anläggningstillgångar**

Det bokförda värdet på anläggningstillgångarna uppgick vid årets slut till 48 446 (64 076).

*Immateriella anläggningstillgångar*

Beloppet om 227 (93) avser nedlagda kostnader för koncerngemensamma IT-projekt. Årets investering i immateriella anläggningstillgångar uppgår till 134 (23).

*Materiella anläggningstillgångar*

Det bokförda värdet på fastigheterna uppgår vid årets utgång till 43 758 (42 529), varav 8 617 (8 729) utgör mark. Årets investering uppgår till 6 842 (11 099). Bolagets samtliga förvaltningsfastigheter är uthyrda vid årsskiftet 2015/2016.

Det bokförda värdet på inventarier motsvarar 408 (366). Årets investering i inventarier uppgår till 149 (159). Avskrivningar samt utrangeringar motsvarar -1 301 (-1 182).

*Finansiella anläggningstillgångar*

400 (400) avser aktier i dotterföretaget Bygga Hem i Göteborg AB.

Balansräkningen redovisar en uppskjuten skattefordran om 1 171 (2 029) vilken avser temporära skillnader i fastigheter samt nedskrivning av varulager.

Under året sålde bolaget 5 (5) andelar i två olika bostadsrättsföreningar. Bokfört värde på sålda andelar uppgick till 16 177 (14 281). Bolagets reavinst uppgick till 2 517 (1 384). Reavinsten redovisas i finansnettot.

**Omsättningstillgångar**

Det bokförda värdet på omsättningstillgångar uppgick vid årets slut till 349 199 (191 944).

*Varulager mm*

Bolaget har inga färdigställda och ej sålda bostäder per 31/12 2015. Föregående års belopp om 4 276 (två fastigheter i Bergsjön) har aktiverats som förvaltningsfastigheter under 2015. Dessa bostäder är uthyrda.

Vid årets slut uppgår pågående arbeten till 222 039 (168 490). Bolagets avsättning för inkurans motsvarar 2 422 (2 654).

Under året förvärvades mark i Västra Frölunda, Björkekärr, Hovås samt Hisingen för 27 310. Föregående år förvärvades mark på Hisingen, Björkekärr och Kviberg för 28 131.

*Kortfristiga fordringar*

Kortfristiga fordringar uppgår till 126 700 (18 813).

Bolagets kortfristiga fordringar har ökat kraftigt och avser i huvudsak fordringar hos koncernföretag 58 266 (7 773) samt reversfordringar hos bostadsrättsföreningar 62 685 (7 000). Kundfordringar uppgår till 1 665 (1 667). Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter motsvarar 1 185 (1 624).

*Kassa och bank*

Likvida medel motsvarade vid årsskiftet 460 (365). Egnahemsbolaget är sedan 2012 anslutet till Framtiden-koncernens koncernvalutakonto.

**Eget kapital**

Det egna kapitalet uppgår vid årets slut till 106 154 (107 553).

Den synliga soliditeten motsvarar 26,7 (42,0) procent. Justerad soliditet uppgår till 32,1 (47,2) procent.

*Avsättningar*

Avsättningar för pensioner, PRI, motsvarar 22 911 (22 320). Övriga avsättningar uppgår till 83 056 (36 729), se vidare not 29.

*Låneskulder*

Räntebärande låneskulder motsvarar 127 403 (60 457). Årets belopp avser i sin helhet skuld till moderbolaget, Förvaltnings AB Framtiden (koncernvalutakonto).

*Rörelseskulder, ej räntebärande*

De korta skulderna uppgick till 58 121 (28 961) och avser främst leverantörsskulder 38 489 (16 630), handpenningar från kunder 12 670 (4 540), övriga skulder 1 517 (4 098) samt upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 5 061 (3 070).

**POSTER INOM LINJEN***Ställda säkerheter*

Bolaget har inga ställda säkerheter.

*Ansvarsförbindelser*

Bolagets ansvarsförbindelser uppgick till 960 (908).

# KASSAFLÖDESANALYS

	NOT	2015	2014
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Rörelseresultat		-54 507	-17 105
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	36	39 844	-2 297
Erhållen ränta		1	51
Erlagd ränta		-2 098	-1 186
Erhållen/Betald skatt		-2 203	-645
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-18 963	-21 182
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	37	-73 659	-58 453
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-92 622</b>	<b>-79 635</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Försäljning av byggnader/markanläggningar/mark och pågående nyanläggningar		12 795	-
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		18 694	15 664
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-134	-23
Investeringar i andra anläggningstillgångar		-6 992	-11 258
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>24 363</b>	<b>4 383</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Förändring på koncernkonto		66 946	75 614
Erhållet koncernbidrag		6 400	-
Lämnad utdelning		-4 992	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>68 354</b>	<b>75 614</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		<b>95</b>	<b>362</b>
Likvida medel vid årets början		365	3
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		<b>95</b>	<b>362</b>
Likvida medel vid årets slut	30	460	365
<b>Summa disponibla likvida medel</b>	<b>38</b>	<b>460</b>	<b>365</b>

## KOMMENTAR TILL KASSAFLÖDESANALYSEN

Kassaflöde från den löpande verksamheten motsvarar -92 622 (-79 635). Varulager och rörelseskulder ökade kraftigt under året. Även kortfristiga fordringar ökade, se vidare not 37.

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgår till 24 363 [4 383]. Under året såldes finansiella anläggningstillgångar (bostadsrättsandelar) med motsvarande 18 694 (15 664). Bolaget har även sålt byggnader och mark med motsvarande 12 795 (-).

Investeringar i immateriella anläggningstillgångar uppgår till -134 (-23). Investeringar i andra anläggningstillgångar motsvarar -6 992 (-11 258).

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgår till 68 354 (75 614). Bolaget har ökat sin upplåning via koncernkonto om motsvarande 66 946 (75 614). Under året erhöles ett koncernbidrag om 6 400 (-) och utdelning har lämnats om 4 992 (-).

Årets kassaflöde motsvarar 95 (362). Summa disponibla medel uppgår till 460 (365).

# NOTER

## NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

### Intäkter

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

### Immateriella anläggningstillgångar

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

### Materiella anläggningstillgångar

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

### Förvaltningsfastigheter

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

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

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

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

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

Intäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med avsnittet intäkter.

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. Pågående projekt, som i kalkylen visar på ett nedskrivningsbehov vid färdigställandet, skrivs ned i takt med upparbetade projektkostnader tills att nedskrivningen uppgår till skillnaden mellan färdigställt projekt och bedömt marknadsvärde.

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

### Avskrivningar

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

Planliga avskrivningar på byggnadens huvudkomponenter görs utifrån följande nyttjandeperioder:

Stomme & grund	50-100 år
<b>Klimatskal</b>	<b>30-50 år</b>
Stammar	30-70 år
Installationer	15-30 år
Inredning	20-30 år
Övrig byggnad	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 byggnader	20-50 år
Övriga materiella anläggningstillgångar	5 år
Immateriella anläggningstillgångar	5 år

**Finansiella anläggningstillgångar**

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

**Varulager***Färdigställda bostäder*

Färdigställda bostäder i byggverksamheten avser färdigställda men ej sålda bostäder. Dessa är värderade till 97 procent av direkta tillverkningskostnader.

*Pågående arbeten för annans räkning*

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

**Fordringar**

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

**Likvida medel**

Likvida medel utgörs av kassa- och bankmedel.

**Redovisning av inkomstskatter**

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

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

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

Uppskjutna skattefordringar och skulder redovisas i balansräkningen för alla skattepliktiga temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden för tillgångar och skulder.

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

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

**Finansiella instrument**

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen kan inkludera likvida medel, värdepapper, fordringar, rörelseskulder och upplåning. Dessa redovisas till de belopp varmed de beräknas inflyta respektive nominellt belopp. Bolaget tillämpar kapitel 11, värdering till anskaffningsvärde.

**Avsättningar**

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

**Pensioner**

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

**Lånefinansiering**

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

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

**Leasing***Leasegivare*

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

*Leasetagare*

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

**NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER FORTS.**

**Aktieägartillskott och koncernbidrag**

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

**Kassaflödesanalys**

Den indirekta metoden har använts för att redovisa kassaflöden från den löpande verksamheten. 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 enstegstättade putsfasader, se vidare not 29.

**NOT 2 HYRESINTÄKTER**

	2015	2014
Bostäder	2 963	2 695
Lokaler	130	157
Övriga hyresintäkter	43	51
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>3 136</b>	<b>2 903</b>

Bolagets kontraktportfölj består av lägenhetskontrakt som normalt löper med en uppsägningstid om tre månader. Övriga hyresintäkter avser till största delen uthyrning av parkeringsplatser och garage. Dessa kontrakt har normalt samma uppsägningstid som ett lägenhetskontrakt.

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

	2015	2014
Inom ett år	-	154
Mellan 1-5 år	-	39
Över 5 år	-	-
	-	193

Bolaget har inga uthyrda lokaler per 31/12 2015. Fastigheten såldes under 2015.

**NOT 3 FÖRVALTNINGSINTÄKTER**

	2015	2014
Ersättning till hyresgäster	-287	583
Övriga förvaltningsintäkter	281	366
	<b>-6</b>	<b>949</b>

**NOT 4 DRIFTSKOSTNADER**

	2015	2014
Värme	347	342
El och gas	43	67
Vatten och avlopp	109	159
Renhållning	23	23
Tomträttsavgäld	157	147
Samfällighetsavgift	445	755
Reparationer	338	201
Fastighetskötsel	110	241
Bevakning	66	44
Försäljningskostnader	356	202
Övriga driftskostnader	57	26
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>2 051</b>	<b>2 207</b>



## NOT 5 PERSONAL

	2015	2014
Löner och ersättningar till styrelseledamöter och VD*/**/**	3 097	1 413
Löner och ersättningar till övriga anställda	15 735	12 919
<b>Summa löner och ersättningar</b>	<b>18 832</b>	<b>14 332</b>
Pensionskostnader till styrelse och VD*/**/**	375	266
Pensionskostnader till övriga anställda	3 078	3 045
<b>Summa pensionskostnader</b>	<b>3 453</b>	<b>3 311</b>
Övriga sociala kostnader**	6 538	5 064
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>28 823</b>	<b>22 707</b>

Inga tantiem eller liknande ersättningar har lämnats.

\*Inklusive styrelsesuppleanter

\*\* I beloppet 2015 ingår avgångsvederlag till tidigare VD om 2 131 tkr (lön) samt 946 tkr (sociala kostnader).

\*\*\* VD funktionen totalt 5,5 månader.

**Principer för ersättning till styrelse och VD**

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

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

**Ersättningar och övriga förmåner under 2015**

	Grundlön/ styrelsearvode	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Totalt
Styrelseordförande	50			50
Övriga styrelseledamöter	137			137
Styrelsesuppleanter	53			53
Verkställande direktör */**	2 857	7	375	3 239
Övriga ledande befattningshavare	2 752	35	454	3 241
<b>Totalt</b>	<b>5 849</b>	<b>42</b>	<b>829</b>	<b>6 720</b>

\* VD-funktionen totalt 5,5 månader.

\*\* I beloppet 2015 ingår avgångsvederlag till tidigare VD om 2 131 tkr (lön).

**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
<b>Totalt</b>	<b>4 078</b>	<b>77</b>	<b>714</b>	<b>4 869</b>

Övriga förmåner avser bil- och kostförmån.

**Pensioner**

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

**Uppsägningstider**

Med övriga ledande befattningshavare har träffats avtal om ömsesidig uppsägningstid på mellan 3 och 6 månader.

**NOT 5 PERSONAL FORTS.**

Medelantal anställda, antal	2015	2014
Kvinnor	16	15
Män	12	11
<b>Summa medelantal anställda</b>	<b>28</b>	<b>26</b>

**Företagsledningens könsfördelning**

2015	Män	Kvinnor	Totalt
Styrelse	5	2	7
VD, övriga ledande befattningshavare	3	2	5
<b>Totalt</b>	<b>8</b>	<b>4</b>	

**Företagsledningens könsfördelning**

2014	Män	Kvinnor	Totalt
Styrelse	4	3	7
VD, övriga ledande befattningshavare	4	2	6
<b>Totalt</b>	<b>8</b>	<b>5</b>	

**NOT 6 RESULTATAVRÄKNAD FAKTURERING**

Årets belopp om 170 093 (68 397) avser 56 (16) resultatavräknade bostäder.

**NOT 7 KONSULTINTÄKTER**

Av årets belopp om 4 160 (5 182) avser 2 086 (2 021) försäljning av konsulttjänster till dotterföretaget Bygga Hem i Göteborg AB.

**NOT 8 FÖRSÄLJNINGSG- OCH ADMINISTRATIONS-KOSTNADER**

	2015	2014
Försäljnings- och administrationskostnader	38 708	32 549
Centrala kostnader	1 356	1 070
<b>Summa</b>	<b>40 064</b>	<b>33 619</b>

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

**NOT 9 UPPLYSNINGAR OM NÄRSTÅENDE OCH KONCERNINTERNA TRANSAKTIONER**

Intäkter från och kostnader till andra koncernföretag, %	2015	2014
----------------------------------------------------------	------	------

Andel av totala intäkter	2015	2014
Bolag inom Framtidenkoncernen	2	6
Göteborgs Stads nämnder och bolag, exkl Framtidenkoncernen	2	4
	4	10

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

Bolag inom Framtidenkoncernen	1	2
Göteborgs Stads nämnder och bolag, exkl Framtidenkoncernen	5	5
	6	7

**Andel av intäkter i finansnetto**

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

**Andel av kostnader i finansnetto**

Bolag inom Framtidenkoncernen	99	100
-------------------------------	----	-----

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

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

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

**NOT 10 AVSKRIVNINGAR OCH UTRANGERINGAR**

Planenliga avskrivningar i administration och försäljning i byggverksamheten	2015	2014
------------------------------------------------------------------------------	------	------

Inventarier	-144	-115
-------------	------	------

Planenliga avskrivningar i fastighetsförvaltningen	2015	2014
----------------------------------------------------	------	------

Byggnader	-1 117	-1 067
-----------	--------	--------

Inventarier	-4	-
-------------	----	---

<b>Summa avskrivningar</b>	<b>-1 265</b>	<b>-1 182</b>
----------------------------	---------------	---------------

Utrangeringskostnader i fastighetsförvaltningen	2015	2014
-------------------------------------------------	------	------

Byggnader	-36	-
-----------	-----	---

<b>Summa utrangeringskostnader</b>	<b>-36</b>	<b>-</b>
------------------------------------	------------	----------

<b>Summa avskrivningar och utrangeringar</b>	<b>-1 301</b>	<b>-1 182</b>
----------------------------------------------	---------------	---------------

**NOT 11 ARVODE TILL VALD REVISIONSBYRÅ**

	2015	2014
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	116	117
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	44	-
Skatterådgivning	-	-
Övriga tjänster	-	-
<b>Summa arvode till vald revisionsbyrå</b>	<b>160</b>	<b>117</b>

Utöver ovanstående arvode till valt revisionsbolag har arvode utgått för lekmannarevision inklusive sakkun-  
ningt biträde med 104 (104).

**NOT 12 OPERATIONELLA LEASINGKOSTNADER****Framtida minimileasavgifter som ska erläggas avse-  
ende icke uppsägningsbara leasingavtal:**

	2015	2014
Förfaller till betalning inom 1 år	223	247
Förfaller till betalning senare än ett, men inom 5 år	136	193
<b>Summa</b>	<b>359</b>	<b>440</b>
Under periodens kostnadsförda leasingavgifter	175	164

**NOT 13 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER**

	2015	2014
Realisationsvinst vid fastighets- försäljningar	8 374	-

**NOT 14 FINANSNETTO**

	2015	2014
<i>Resultat från övriga omsättningstillgångar</i>		
Räntor	1	51
	<b>1</b>	<b>51</b>

*Finansiella poster hänförliga till bolagets skulder*

Räntor koncernföretag	-2 230	-1 179
Räntor kreditinstitut	-16	-7
	<b>-2 246</b>	<b>-1 186</b>

*Finansiella poster hänförliga till bolagets finansiella  
anläggningstillgångar*

Återförd nedskrivning ande- lar i bostadsrättsföreningar	3 077	2 923
Realisationsresultat	-560	-1 539
<b>Finansnetto</b>	<b>272</b>	<b>249</b>

**NOT 15 BOKSLUTSDISPOSITIONER**

	2015	2014
Upplösning av periodiseringsfond	-	7 064
Erhållet koncernbidrag	59 000	6 400
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>59 000</b>	<b>13 464</b>

**NOT 16 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT**

	2015	2014
Aktuell skatt	-211	-
Justering av aktuell skatt för tidigare år	-103	-
Uppskjuten skatt (avseende för- ändring i temporära skillnader) se not 28.	-858	678
<b>Summa skatt på årets resultat</b>	<b>-1 172</b>	<b>678</b>

Temporära skillnader föreligger i det fall tillgångars  
eller skulders redovisade resepektive skattemässiga  
värden är olika. Bolagets temporära skillnad har resul-  
terat i en uppskjuten skattefordran avseende tillgångar  
om 1 171 (2 029).

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

	2015	2014
Redovisat resultat före skatt	4 765	-3 392
Skatt enligt gällande skatte- sats, 22,0%	-1 048	746
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-23	-51
Skatteeffekt av ej skatteplik- tiga intäkter	1	-
Skatteeffekt av ej bokförda skattepliktiga intäkter	-	-23
Skatteeffekt av ej skatteplik- tiga intäkter	-	1
Justering avseende tidigare år	-103	5
Övrigt	1	-
<b>Summa skatt på årets resultat</b>	<b>-1 172</b>	<b>678</b>

**NOT 17 ÖVRIGA IMMATERIELLA ANLÄGGINGS-  
TILLGÅNGAR**

	15-12-31	14-12-31
Ingående anskaffningsvärden	93	70
Anskaffningar	134	23
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>227</b>	<b>93</b>

De immateriella anläggningstillgångarna avser pågå-  
ende IT-projekt.

**NOT 18 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.

<b>Marknadsvärde</b>	<b>15-12-31</b>	<b>14-12-31</b>
Ingående marknadsvärde	71 345	56 819
Investeringar	6 371	11 000
Fastighetsförsäljningar	-5 946	-
Övrig värdeförändring	6 130	3 526
<b>Utgående marknadsvärde</b>	<b>77 900</b>	<b>71 345</b>

<b>Planenligt restvärde</b>	<b>15-12-31</b>	<b>14-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	37 569	26 470
Investeringar	6 371	11 099
Omklassificering	-41	-
Försäljningar/utrangeringar	-5 946	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>37 953</b>	<b>37 569</b>

Ingående nedskrivningar	-886	-886
Försäljningar	886	-
<b>Utgående ack nedskrivningar</b>	<b>-</b>	<b>-886</b>

Ingående avskrivningar	-3 886	-3 126
Försäljningar/utrangeringar	639	-
Avskrivningar	-830	-760
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 077</b>	<b>-3 886</b>

<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>33 877</b>	<b>32 797</b>
Varav bokfört värde mark och markanläggning	6 316	6 428

<b>Taxeringsvärde byggnad</b>	<b>30 664</b>	<b>23 960</b>
<b>Taxeringsvärde mark</b>	<b>28 071</b>	<b>20 840</b>

**BYGGNADER OCH MARK**

<b>Marknadsvärde</b>	<b>15-12-31</b>	<b>14-12-31</b>
Ingående marknadsvärde	11 160	11 362
Investeringar	471	-
Övrig värdeförändring	-146	-202
<b>Utgående marknadsvärde</b>	<b>11 485</b>	<b>11 160</b>

<b>Planenligt restvärde</b>	<b>15-12-31</b>	<b>14-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	13 223	13 223
Investeringar	471	-
Utrangeringar	-558	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>13 136</b>	<b>13 223</b>

Ingående avskrivningar	-3 490	-3 183
Utrangeringar	522	-
Avskrivningar	-287	-307

<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 255</b>	<b>-3 490</b>
--------------------------------------------	---------------	---------------

<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>9 881</b>	<b>9 733</b>
Varav bokfört värde mark	2 301	2 301

<b>Taxeringsvärde byggnad</b>	<b>7 000</b>	<b>7 000</b>
<b>Taxeringsvärde mark</b>	<b>1 560</b>	<b>1 560</b>

**NOT 19 INVENTARIER**

	<b>15-12-31</b>	<b>14-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	2 587	2 440
Anskaffningar	149	159
Omklassificering	41	-12
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärden</b>	<b>2 777</b>	<b>2 587</b>

Ingående avskrivningar	-2 221	-2 118
Omklassificering	-	12
Avskrivningar	-148	-115

<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 369</b>	<b>-2 221</b>
--------------------------------------------	---------------	---------------

<b>Utgående planenligt restvärde inventarier</b>	<b>408</b>	<b>366</b>
--------------------------------------------------	------------	------------

**NOT 20 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG**

	15-12-31	14-12-31
Ingående/utgående anskaffningsvärde	400	400

Bygga Hem i Göteborg AB  
Org nummer: 556643-7934  
Antal andelar: 4 000

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

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**

	15-12-31	14-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 107	39 311
Försäljningar	-19 254	-17 204
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 853</b>	<b>22 107</b>
Ingående nedskrivningar	-3 448	-6 371
Återförda nedskrivningar	3 077	2 923
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-371</b>	<b>-3 448</b>
<b>Utgående bokfört värde långfristiga fordringar</b>	<b>2 482</b>	<b>18 659</b>

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

**NOT 22 FÄRDIGSTÄLLDA BOSTÄDER**

	15-12-31	14-12-31
Osålda bostäder	-	4 408
Avgår inkuransavdrag	-	-132
<b>Summa färdigställda bostäder</b>	<b>-</b>	<b>4 276</b>

**NOT 23 PÅGÅENDE ARBETEN**

	15-12-31	14-12-31
Nedlagda kostnader	283 506	179 075
Fakturerade delbelopp	-59 045	-8 062
Avgår inkuransavdrag	-2 422	-2 523
<b>Summa pågående arbeten</b>	<b>222 039</b>	<b>168 490</b>

**NOT 24 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG**

	15-12-31	14-12-31
Förvaltnings AB Framtiden	58 093	6 500
Bostads AB Poseidon	-	54
Familjebostäder i Göteborg AB	173	86
Göteborgs stads bostadsaktiebolag	-	12
Bygga Hem i Göteborg AB	-	137
Gårdstensbostäder AB	-	984
<b>Summa fordringar hos koncernföretag</b>	<b>58 266</b>	<b>7 773</b>

**NOT 25 ÖVRIGA FORDRINGAR**

	15-12-31	14-12-31
Reversfordran bostadsrätter	62 685	7 000
Momsfordran	447	-
Övrigt	22	325
<b>Summar övriga fordringar</b>	<b>63 154</b>	<b>7 325</b>

**NOT 26 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	15-12-31	14-12-31
Förutbetalda PRI-kostnader	670	668
Förutbetalda Västtrafikkort	89	75
Upplupna konsultintäkter	100	195
Förutbetalda månadsavgifter (brf)	13	17
Förutbetalda reklamkostnader	-	40
Förutbetalda IT-kostnader	198	267
Förutbetalda utbildningskostnader	39	131
Övrigt	76	231
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>1 185</b>	<b>1 624</b>

**NOT 27 AVSÄTTNING FÖR PENSIONER**

	15-12-31	14-12-31
Avsättning vid periodens ingång	22 320	19 997
Nyintjänad pension	903	795
Årets utbetalningar	-1 278	-1 168
Ränta	795	779
Övrigt	171	1 917
<b>Avsättning vid periodens utgång</b>	<b>22 911</b>	<b>22 320</b>

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

**NOT 28 AVSÄTTNING FÖR UPPSKJUTEN SKATT**

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

Uppskjutna skattefordringar	15-12-31	14-12-31
Förvaltningsfastigheter	104	943
Varulager	1 067	1 067
Underskottsavdrag	-	19
<b>Summa uppskjutna skattefordringar</b>	<b>1 171</b>	<b>2 029</b>

**NOT 30 FINANSIELLA SKULDER**

Räntebärande skulder	Nominellt belopp		Marknadsvärde	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Skulder till koncernföretag	127 403	127 403	60 457	60 457

Bolagets räntebärande skulder till koncernföretag utgörs av lån från moderbolaget. All ny upplåning sker via moderbolaget. Beräkningen av verkligt värde baseras på marknadsmässiga noteringar och allmänt vedertagna beräkningsmetoder. Kreditportföljen marknadsvärderas med utgångspunkt i den svenska swapräntan på värderingsdagen med tillägg av en marknadsmässig kreditmarginal. Beviljad kredit på koncernkonto uppgår till 200 000 tkr (150 000), se även not 39.

**NOT 31 SKULDERNAS FÖRFALLOTIDER**

	Inom ett år	Senare än fem år
<b>Låneskulder</b>		
Skulder till koncernföretag	127 403	-
<b>Rörelseskulder</b>		
Leverantörsskulder	38 489	-
Skulder till koncernföretag	384	-
Övriga skulder	14 187	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 061	-
<b>Summa skulder</b>	<b>185 524</b>	<b>-</b>

**NOT 29 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR**

2015	Garanti-åtaganden
<b>Övriga avsättningar</b>	
Ingående balans	36 729
Avsättning under året	56 555
Under året ianspråkstagen avsättning	-4 048
Omklassificering	5
Återförd avsättning	-6 185
<b>Utgående balans</b>	<b>83 056</b>

**2014**

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

Övriga avsättningar avser i huvudsak kostnader för bedömda åtaganden för uppförda bostäder med enstegstätade putsfasader. Under året har en avsättning gjorts med 53 286 kkr med hänsyn till Högsta domstolens dom T916-13 gällande uppförande av putsfasader. Årets avsättning avser främst bedömda regresskrav från försäkringsbolag.

**NOT 32 SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG**

	15-12-31	14-12-31
Förvaltnings AB Framtiden	-	143
Bostads AB Poseidon	70	-
Familjebostäder i Göteborg AB	-	139
Bygga Hem i Göteborg AB	304	300
Rysåsens Fastigheter AB	-	41
Gårdstensbostäder AB	9	-
<b>Summa skulder till koncernföretag</b>	<b>384</b>	<b>623</b>

**NOT 33 ÖVRIGA SKULDER**

	15-12-31	14-12-31
Handpenningar från kunder	12 670	4 540
Sociala avgifter inkl löneskatt	1 034	1 097
Personalens källskatt	482	436
Momsskuld	-	2 564
Övrigt	1	1
	<b>14 187</b>	<b>8 638</b>

**NOT 34 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	15-12-31	14-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	812	919
Upplupna personalkostnader	1 165	1 127
Upplupna projektkostnader	253	441
Upplupet avgångsvederlag	2 352	-
Upplupna driftskostnader	136	110
Upplupet revisionsarvode	125	85
Upplupet ekonomichefsarvode	-	131
Upplupet juristarvode	95	-
Övriga poster	123	257
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>5 061</b>	<b>3 070</b>

**NOT 35 ANSVARFÖRBINDELSER**

	15-12-31	14-12-31
Ansvarsförbindelse FPG/PRI och Fastigo	960	908

Bolaget har en risk i de ca 350 bostäder som byggts med enstegstätade putsfasader. Samtliga fastigheter har en 10-årig byggförsäkring. Det går i dagsläget inte att bedöma omfattningen av den totala ekonomiska risken, se vidare not 29.

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

	2015	2014
Avskrivningar	1 265	1 182
Utrangeringar	36	-
Realisationsvinst vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	-8 374	-
Ökning/minskning av avsättningar	46 917	-3 479
<b>Summa justering för poster som ej ingår i kassaflödet</b>	<b>39 844</b>	<b>-2 297</b>

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

	2015	2014
Ökning (-) / minskning (+) av varulager	-49 273	-68 844
Ökning (-) / minskning (+) av kortfristiga fordringar	-54 413	-885
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	30 027	11 276
<b>Summa specifikation av kassaflödet från förändring av rörelsekapital</b>	<b>-73 659</b>	<b>-58 453</b>

**NOT 38 NETTOLÅNESKULD**

	2015	2014
Nettolåneskuld vid årets ingång	82 412	4 838
Ökning av räntebärande låneskulder	66 946	75 613
Ökning av avsättningar till pensioner/PRI	591	2 323
Förändring av likvida medel	-95	-362
Nettolåneskuld vid årets utgång	149 854	82 412

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

**NOT 39 FINANSIELL RISKHANTERING**

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

**NOT 40 HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN**

Inga väsentliga händelser har inträffat, utöver den ordinarie verksamheten efter räkenskapsårets utgång. De finansiella rapporterna undertecknades den 9 februari 2016 och kommer att framläggas på ordinarie årsstämma den 7 mars 2016.

GÖTEBORG 9 FEBRUARI 2016



Roger Höög  
Ordförande



Parham Pour Bayramian  
1:e vice ordförande



Carina Ridenius  
2:e vice ordförande



Pelle Bratell



Per Lind



Michael Zurowetz



Jane Åberg



Michael Pirosanto  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 9 februari 2016.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Bror Frid  
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har lämnats den 9 februari 2016.



Sven R Andersson  
Av kommunfullmäktige  
utsedd lekmannarevisor



Lars-Ola Dahlqvist  
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 2015. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 18-39.

### 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 2015-12-31 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 2015.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

### Uttalanden

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

Göteborg den 9 februari 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Bror Frid  
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 2015.

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.

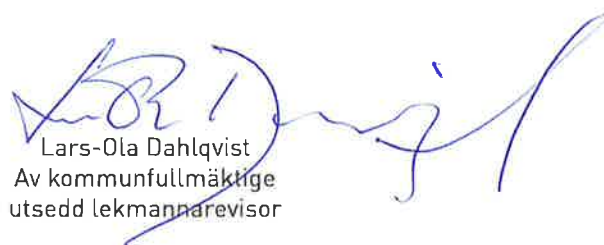
Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, kommunens revisionsreglemente, god revisionsred i kommunal verksamhet och med beaktande av de beslut kommunfullmäktige och årsstämman fattat. En sammanfattning av utförd granskning har överlämnats till bolagets styrelse och verkställande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

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

Göteborg den 9 februari 2016



Sven R Andersson  
Av kommunfullmäktige  
utsedd lekmannarevisor



Lars-Ola Dahlqvist  
Av kommunfullmäktige  
utsedd lekmannarevisor

# FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighet	Adress	Värdeår	Lägenheter antal	Bostäder area	Lokaler area	Total area	Taxerings- värde kkr
<b>BACKA</b>							
Backa 210:3	Sankt Jörgens väg 2	1992			1 300	1 300	8 560
<b>Summa Backa</b>			-	-	<b>1 300</b>	<b>1 300</b>	<b>8 560</b>
<b>TYNNERED</b>							
Önnered 60:27	Kupeskärsgatan 54	1970	1	115		115	2 228
Önnered 61:29	Kupeskärsgatan 81	1970	1	84		84	1 792
Önnered 61:36	Kupeskärsgatan 101	1970	1	84		84	1 792
Önnered 61:59	Kupeskärsgatan 67	1970	1	84		84	1 792
Önnered 61:62	Kupeskärsgatan 61	1970	1	84		84	1 794
Önnered 62:25	Tanneskärsgratan 55	1970	1	115		115	2 255
Önnered 62:65	Tanneskärsgratan 127	1970	1	84		84	1 848
Önnered 62:70	Tanneskärsgratan 137	1970	1	84		84	1 852
Önnered 62:73	Tanneskärsgratan 149	1970	1	84		84	1 848
Önnered 62:80	Tanneskärsgratan 157	1970	1	84		84	1 852
Önnered 62:89	Tanneskärsgratan 175	1970	1	84		84	1 852
Önnered 63:14	Tanneskärsgratan 203	1970	1	116		116	2 389
Önnered 63:24	Tanneskärsgratan 229	1970	1	116		116	2 389
Önnered 63:29	Tanneskärsgratan 241	1970	1	116		116	2 343
<b>Summa Tynnered</b>			<b>14</b>	<b>1 334</b>		<b>1 334</b>	<b>28 026</b>
<b>VÄSTRA ERIKSBERG</b>							
Sannegården 79:12	Rositas gata 9	2008	1	146		146	3 753
Sannegården 79:15	Rositas gata 3	2008	1	146		146	3 734
Sannegården 80:9	Pepitas gata 17	2008	1	141		141	3 549
Sannegården 80:12	Pepitas gata 11	2008	1	146		146	3 666
Sannegården 80:15	Pepitas gata 5	2008	1	146		146	3 644
<b>Summa Västra Eriksberg</b>			<b>5</b>	<b>725</b>		<b>725</b>	<b>18 346</b>
<b>BERGSJÖN</b>							
Bergsjön 60:2	Jupitegatan 6	2013	1	119		119	1 779
Bergsjön 60:3	Jupitegatan 8	2013	1	119		119	1 771
Bergsjön 60:4	Jupitegatan 10	2013	1	119		119	1 764
Bergsjön 60:5	Jupitegatan 12	2013	1	119		119	1 758
Bergsjön 60:6	Jupitegatan 14	2013		119		119	1 769
Bergsjön 60:8	Jupitegatan 18	2013		119		119	1 758
Bergsjön 60:9	Jupitegatan 20	2013	1	119		119	1 764
<b>Summa Bergsjön</b>			<b>7</b>	<b>833</b>		<b>833</b>	<b>12 363</b>
<b>Total</b>			<b>26</b>	<b>2 892</b>	<b>1 300</b>	<b>1 300</b>	<b>67 295</b>
<b>BRÄNNÖ</b>							
Brännö 4:125	småhusenhet med värde < 1 000 kronor						
Brännö 4:126	småhusenhet med värde < 1 000 kronor						
Brännö 28:1	småhusenhet med värde < 1 000 kronor						

# STYRELSE, REVISORER OCH LEDNING

## ÄGARE

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

STYRELSE		FÖDD ÅR	INVALID I STYRELSEN ÅR
Roger Höög (v)	Ordförande	1974	2015
Parham Pour Bayramian (s)	1:e vice ordförande	1980	2015
Carina Ridenius (m)	2:e vice ordförande	1965	2015
Jane Åberg (s)	Ledamot	1963	2011
Michael Zurowetz (mp)	Ledamot	1962	2007
Pelle Bratell (m)	Ledamot	1946	2015
Per Lind (l)	Ledamot	1949	2015
Lars-Gunnar Boström (m)	Suppleant	1945	2007
Susanne Wold (v)	Suppleant	1974	2011
Henrik Nilsson (s)	Suppleant	1955	2015

## ARBETSTAGARREPRESENTANTER

Annika Carlsson	Sveriges Ingenjörer/AiF
Ylva Riquelme	Unionen
Marcus Gustafsson	Ledarna

FÖRETAGSLEDNING		FÖDD ÅR	ANSTÄLLD ÅR
Michael Pirosanto	Verkställande direktör	1955	2015
Maria Svenberg	Affärsstöd	1967	2001
Erik Windt-Wallenberg	Bygg	1969	2015
Heidi Papillero	Sälj/Marknad	1968	2013
Peter Eklund	Inköp	1978	2014

## REVISORER

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Huvudansvarig – Bror Frid
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Suppleant
Sven Andersson (m)	Lekmannarevisor
Lars-Ola Dahlqvist (s)	Lekmannarevisor
Annbrith Svensson (m)	Lekmannarevisorsuppleant
Torbjörn Rigemar (s)	Lekmannarevisorsuppleant

## PLAN FÖR STYRELSEARBETET

Februari	Årsbokslut, prognos
Mars	Löpande ärenden, årsstämma
Maj	Delårsbokslut, prognos
Juni	Inriktningsdokument
September	Delårsbokslut, prognos
Oktober	Affärsplan, budget, policybeslut, prognos
December	Löpande ärenden, internkontrollplan



## VÄLKOMMEN 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 i alla stadsdelar.

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

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

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

  
**EGNAHEMSBOLAGET**  
HJÄRTAT I GÖTEBORG SEDAN 1933



*W. A.*