

Styrelsehandling nr 7

Styrelsemötesdatum 2020-02-06

Diarienummer EH2020-0032

Handläggare: Mikael Dolietis

Telefon: 031-707 70 02

E-post: mikael.dolietis@egnahemsbolaget.se

Årsredovisning 2019

Förslag till beslut

Styrelsen för Göteborgs Egnahems AB:

Föreslås besluta om redovisat årsredovisningen enligt bilagor.

Sammanfattning

Rapporten visar på ett resultat för 2019 på 2 107 kkr, vilket är 37 339 kkr bättre än prognos för 2019. Orsaken till den positiva avvikelsen är främst att bolaget tagit emot ett koncernbidrag på 34 000 kkr.

Vidare har bolaget ändrat sina redovisningsprinciper gällande eget arbete och administrationskostnader i projekt. Tidigare låg alla administrationskostnader o löner som en post under administrationskostnader men från och med 2019 aktiverar bolaget de faktiska och direkta kostnaderna (främst från projektledning) i projekten.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Bolagets resultat landar på 2 107 kkr, vilket bidrar positivt till bolagets satta ekonomiska mål.

Bedömning ur ekologisk dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension

Bedömning ur social dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Samverkan

Samverkan med de fackliga krävs ej i detta ärende

Bilagor

1. Ärende 7) Årsredovisning 2019

Ärendet

Ärendet godkänns och antecknas.

Beskrivning av ärendet

Beslut av bolagets årsredovisning för 2019.

Bolagets bedömning

Bolagets årsredovisning speglar årets händelser och resultat.

Datum

2020 0130

Underskrift



Namnförtydligande

Mikael Dolietis

2019

GÖTEBORGS
EGNAHEMS AB



EGNAHEMSBOLAGET

HJÄRTAT I GÖTEBORG SEDAN 1933

ÅRSREDOVISNING 2019

Göteborgs Egnahems AB





**VI BYGGER ÖVERALLT
MEN BARA I GÖTEBORG**



INNEHÅLL

DETTA ÄR EGNAHEMSBOLAGET

Välkommen till Egnahemsbolaget	4
Nyckeltal 2019	4
VD har ordet	5
Affärsidé, mål och strategier	6
Marknads och kommunikationsstrategi	10
Organisation	11
Marknad och kunder	12
Exempel på kommande projekt	16
Inköp och upphandling	17
Förvaltningsverksamheten	18
Miljö och kvalitet	19
Medarbetare och statistik 2019	20

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Viktiga händelser 2019	22
Risk- och känslighetsanalys	23
Utsikter för 2020	26

Omvärldsanalys	27
Förslag till vinstdisposition	28
Femårsöversikt	29
Definitioner	30

FINANSIELLA RAPPORTER

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

ÖVRIGT

Revisionsberättelse	50
Granskningsrapport	52
Fastighetsförteckning	53
Styrelse, revisorer och ledning	54

VÄLKOMMEN TILL EGNAHEMSBOLAGET

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

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

Vi kan vårt Göteborg och finns nära kunderna när de gör livets kanske största affär. Kunderna köper sin bostad direkt av oss med en personlig kontakt som hjälper dem hela vägen till sitt nya hem.

Vårt kontor ligger i Hisings Backa och vi har 38 anställda. Vi är en del av Framtidenkoncernen som är Sveriges största bostadskoncern, och en del av Göteborgs Stad.

NYCKELTAL 2019

694 (475)

Antal bostäder i produktion.

3 (2)

områden säljstartades.

Antalet färdigställda (slutbesiktigade) bostäder uppgick till

0 (0) äganderätter och

44 (34) bostadsrätter.

Resultat efter skatt uppgick till

2 107 kkr (858 kkr)

Soliditeten uppgick till

11,2 % (27,5 %)

Nöjd kund index, NKI, uppgick till

71 (71)

VD HAR ORDET

2019 har varit ett utmanande år, sett ur flera perspektiv. Ur ett makroperspektiv så har världsekonomin varit stökig, med bland annat oro för hur Brexitförhandlingar och handelsoroligheter mellan Kina och USA ska påverka den svenska ekonomin. I ett nationellt och även lokalt perspektiv så skapade osäkerheten kring konjunkturen i kombination med de nya strängare bankreglerna en inledningsvis mycket negativ bild av hur man trodde bostadsmarknaden skulle utvecklas, vilket bidrog till en återhållsamhet i kundernas köpbeteende.

Göteborg visade sig i detta sammanhang klara sig relativt bra. Dels visar det sig nu att bostadsmarknaden slutar på plus för året. Dels gick konjunkturen för hela regionen starkt och ser ut att fortsätta så, även om vi ser en viss avmattning.

Egnahemsbolaget har under året, som följd av tidigare års investeringsbeslut, kraftigt ökat produktionsvolymen och bygger idag mer än någonsin. Detta har vi gjort i en tid när många andra aktörer bromsade eller stoppade projekt på grund av oro för pris- och efterfrågeminskning. Våra egna prognoser, när vi analyserade data från relevanta instanser, sa dock tidigt att nedgången skulle bli tillfällig och vända upp under hösten, inte minst på grund av den urstarka industrin i Västsverige och den stora bostadsbristen. Det krävdes mod från både styrelser, bolag och tjänstemän i koncernen för att lita på våra prognoser och fortsätta satsa fullt ut. Så här i slutet av 2019 är det tillfredsställande att se att utvecklingen följer våra prognoser och våra satsningar ter sig nu fullt ut klockrena.

Givetvis har även vi påverkats av konjunkturavmattningen. Vi har under året arbetat ännu hårdare med att utveckla våra interna arbetssätt för att bygga mer kostnadseffektivt och också för att möta kundernas ändrade köpbeteenden.

Vi ser att vårt arbete med att vara en strategisk aktör på Göteborgs bostadsmarknad ger resultat. Vi benämns som särskilt viktiga i Göteborgs Stads budget i arbetet med att skapa blandstad och möjliggöra för allt fler göteborgare att äga sitt egna boende, framförallt i våra miljonprogramsområden. Det känns fantastiskt roligt!

Vi fortsätter jobba för den spännande utmaning vi antog förra året: Egnahemsbolaget ska bli bäst i världen på att bygga i utsatta områden – i Göteborg! Det är ingen liten utmaning, men fullt möjlig, det är vi övertygade om.

Det innebär att vi fortsätter ifrågasätta gamla sanningar och arbetsmetoder. Vi kommer möta våra kunder och presumtiva kunder på andra sätt och i andra kanaler och vi kommer jobba närmare våra leverantörer och entreprenörer. Vi ska helt enkelt utmana oss själva hela tiden för att nå målet.

Under året har vi gjort ett par strategiska förstärkningar på projekt- och kommunikationssidan. Vi har även gjort förändringar i ledningsgruppen och anställt en ny försäljningschef. I övrigt har vi haft en låg personalomsättning, men med många spontanansökningar, vilket är ett kvitto på att Egnahemsbolaget är en attraktiv arbetsgivare och ett spännande bolag att arbeta på.

Det är som jag brukar sammanfatta det till nyanställda och andra intressenter: "Egnahemsbolaget är en arbetsplats där man gör skillnad på riktigt!" och det är verkligen en ynnest att vara med på denna stimulerande resa. Nu går vi starka ur 2019 och ser med tillförsikt fram emot 2020 med våra nya mål som riktmärken.



Mikael Dolietis
VD Göteborgs Egnahems AB

AFFÄRSIDÉ, MÅL OCH STRATEGIER

Egnahemsbolaget ingår i Förvaltnings AB Framtiden, som är Sveriges största bostadskoncern. Koncernen har bland annat som mål att bidra till en bättre blandning av upplåtelseformer i alla delar av Göteborg och för att nå dessa mål är Egnahemsbolaget en viktig aktör. I stadens miljonprogramsområden dominerar hyresrätten. Här har Egnahemsbolaget ett uppdrag att tillföra bostadsrätter och småhus, då vi vet att blandade upplåtelseformer är en viktig pusselbit för att stärka dessa områden och bidra till ökad trygghet och jämlikhet.

VÅR AFFÄRSIDÉ

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

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

Vårt uppdrag enligt ägardirektivet:

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

Nyproduktionen ska vara rationell och kostnadseffektiv och samordnas med koncernen och systrarna. Upphandlingarna ska eftersträva största möjliga konkurrens.

VÅRT UPPDRAG

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

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

Vi ska sträva efter att minska den negativa miljöpåverkan som uppkommer i nyproduktion. Vi ska ge våra kunder goda förutsättningar att ta eget ansvar för den miljöpåverkan som uppkommer i det egna boendet. Vår dialog med Göteborgssamhället är viktig och ska präglas av öppenhet. Vi ska ha en god samverkan och effektivt samarbete med stadens planerande nämnder,

övriga bolag inom Göteborgs Stadshus AB och externa intressenter.

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

VERKSAMHETSMÅL OCH MÄTETAL

- Bolaget ska under femårsperioden 2018-2022 nå en genomsnittlig avkastning på 5% på eget kapital (efter skatt).
- Bolaget ska färdigställa minst 300 bostäder 2020 och från 2021 minst 350 bostäder årligen.
- Bolaget ska ha ett Nöjd Kund Index (NKI) som ligger minst en måtenhet över branschsnittet.
- Bolaget ska ha ett Hållbart Medarbetarengagemang (HME) på minst 75.

FOKUSOMRÅDEN OCH STRATEGIER

Våra strategier utgår från de fokusområden koncernen har identifierat:

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

Nyproduktion

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

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

Vi planerar trevliga, trygga och tillgängliga bostäder och utomhusmiljöer.

Vi ska utveckla vår avtalsuppföljning och ställa sociala och ekologiska hållbarhetskrav på våra upphandlingar.



Byggnationen av Brf Övre Lövet i Lövgärdet, med Surtesjön i bakgrunden.

Inriktningen är att vi ska sträva efter 100 procent social upphandling i alla våra projekt.

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

- Möjliggöra för företag som arbetar med industriellt byggande och modulbyggande att kunna lämna anbud.
- Utveckla en långsiktig portföljstyrning för nyproduktionen.
- Följa Göteborgs stads program Miljöanpassat byggande.
- Ta fram en bolagsgemensam produktstandard för att effektivisera vårt interna arbete och förenkla anbudsprocessen för entreprenörer.

Under året har förvaltande och byggande bolag i koncernen tillsammans utarbetat en gemensam modell för dialog. Ett av syftena är att underlätta för nyproduktionsprocessen genom att ha en god dialog med grannar och andra som kan påverkas av vår byggnation.

Utvecklingsområden

Egnahemsbolaget ska först och främst bygga i områden med ensidig upplåtelseform som behöver kompletteras med äganderätt och/eller bostadsrätt. Bolaget ska aktivt arbeta för att utveckla byggandet av fastigheter och medverka i nationell och internationell kunskapsuppyggnad och erfarenhetsutbyte kring nya metoder och modeller för byggande.

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

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

Nöjda kunder

Att ha nöjda kunder är en viktig parameter för att utveckla våra bostäder och vårt totala kunderbjudande så det skapar ett värde för kunden. För att mäta hur vi ligger till gör vi NKI-undersökningar i varje projekt, två månader efter inflyttning. Egnahemsbolaget har som mål att bolagets samlade NKI ska ligga en måtenhet högre än branschsnittet. För att nå målet har Egnahemsbolaget som strategi att:

- Arbeta kontinuerligt med entreprenörer och underentreprenörer för att öka förståelsen för hur NKI mäts och fungerar.
- Följa en plan för projekten vad gäller besiktningar, tillträde, kundbemötande etc, för att kunderna ska få en så bra köpresa som möjligt.



Foto: Emma-Klara Sandberg

Attraktiv arbetsgivare

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

Vi ska vara en hälsofrämjande organisation som ger förutsättningar för en god balans mellan arbete och fritid. Vi ser mångfald som en strategisk tillgång i bolagets affärsutveckling och strävar efter att ge varje medarbetare en möjlighet att nå sin fulla potential. Under 2019 har styrelsen satt som mål för bolaget att bolaget ska bli branschens bästa arbetsgivare i Göteborg. För att nå målet har Egnahemsbolaget som strategi att:

- Ge medarbetarna förutsättningar för ett hållbart arbetsliv där fokus ligger i att erbjuda en trygg och säker arbetsmiljö och vara en inkluderande arbetsplats.
- Utveckla organisation, medarbetare och ledarskap
- Andelen kvinnor och män i chefsställning ska vara jämlikt fördelat.

Exempel på aktiviteter som genomförts under året:

- Utbildning i mindfulness under tio veckor samt uppföljning.
- Infört nytt mätverktyg för att med veckovisa så kallade temperaturmätningar öka insikterna om vad som driver engagemang hos medarbetarna.
- Gemensam fredagsfrukost för alla på bolaget.
- Tätare bolagsinformation. En gång i månaden samlas alla. Ledningsgruppen och andra medarbetare berättar om vad som händer i bolaget.
- Högre aktivitet på intranätet och interna infoskärmar.
- Större närvaro i sociala medier för att öka engagemanget och stoltheten.

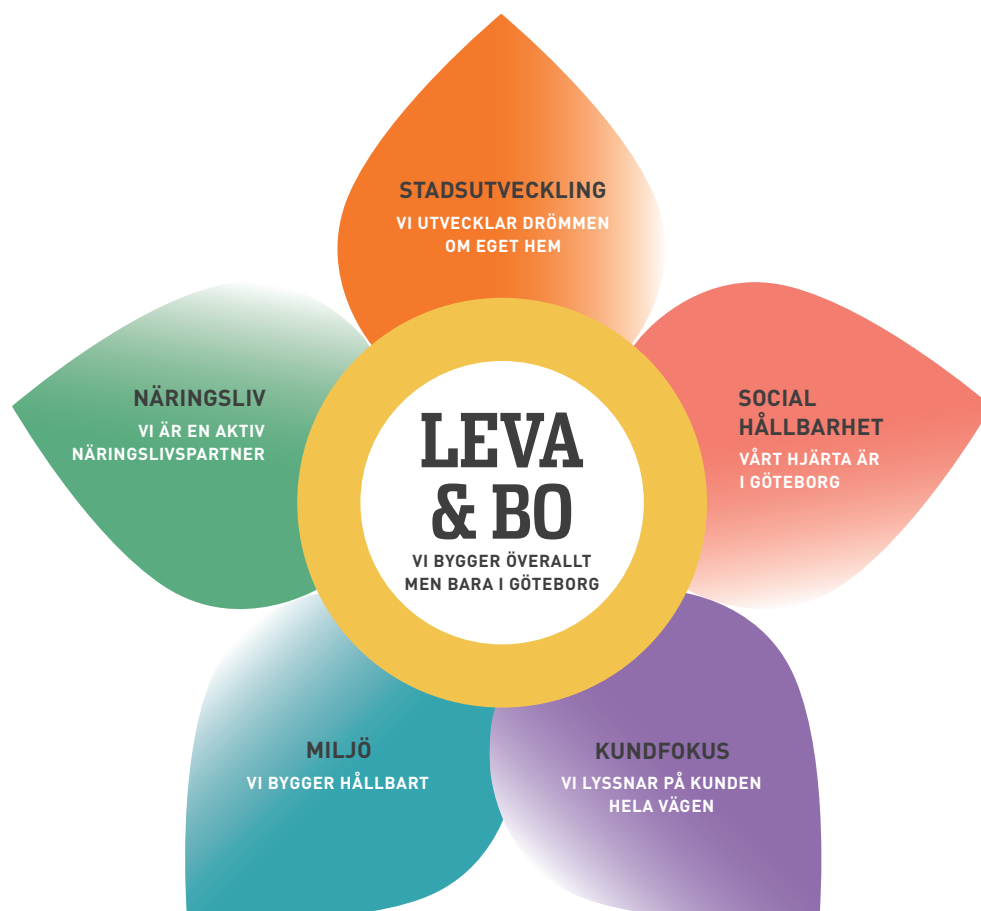
God ekonomi och effektiv verksamhet

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

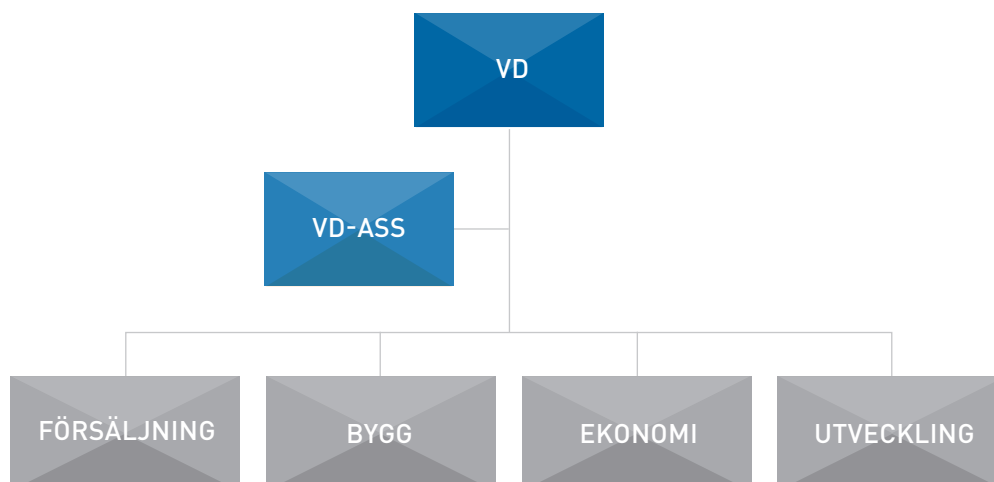
MARKNADS- OCH KOMMUNIKATIONSSTRATEGI

Vår kommunikationsstrategi illustreras nedan. Grundprincipen är att vi är proaktiva och transparenta och kommunicerar i de kanaler där målgruppen för budskapet finns. Den primära målgruppen är de som ska köpa våra bostäder. Här är egnahemsbolaget.se själva navet. Marknadsföringen sker kontinuerligt under året. Vi kommunicerar i både köpta och egna kanaler, främst digitala men även tryckta, samt i personliga möten på mässor och olika typer av event.

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



ORGANISATION



STRUKTUR OCH ORGANISATION

Antalet anställda uppgår i slutet av året till 38 st.

Den organisationsförändring som bolaget genomförde 2018 har visat sig fungera väl, med en effektiv och tydlig inriktning mot våra kärnverksamheter. Vi har förstärkt försäljningsavdelningen med en tjänst extra under året, dels på grund av den ökande projektvolymen och dels på grund av den mer avvaktande bostadsmarknaden under senare tid. Det innebär att vi behöver lägga ner mer arbete och resurser på försäljning och marknadsföring.

Vi har i genomsnitt under året haft ca 500 bostäder i produktion, vilket är en kraftig ökning mot tidigare år.

Internt har vi under året tillsatt en tvärfunktionell grupp för att ta fram en produktstandard som ska vara tillämplig för merparten av våra bostäder. Denna standard ska hjälpa oss att bli effektivare i det interna arbetet och på så sätt kunna hantera fler projekt med befintlig organisation samt för att

minska produktionskostnaderna. I utvecklingsavdelningen arbetar vi med projektutveckling och tidiga skeden, inköps- och upphandlingsfrågor samt interna processer.

Under året har en del förändringar och justeringar i samarbetet och samverkan gjorts, dels med Tidiga skeden inom Framtiden byggutveckling och dels med ledningarna på Stadsbyggnadskontoret och Fastighetskontoret. Vi har etablerat ett nära samarbete med arkitektutskottet på SBK i ett pilotprojekt på Smörslottsgatan, i syfte att få in synpunkter redan från start för att underlätta fortsatt bygglovs-hantering. Vi kommer att arbeta vidare med detta i den kommande småhussatsningen inom Staden.

Inom ekonomiavdelningen finns förutom bolagets ekonomiska och administrativa resurser även den HR-resurs som vi delar med andra bolag i koncernen. Ekonomiavdelningen ansvarar för de finansiella riskanalyser som presenteras för koncernen och arbetar även på strategisk nivå med att förbättra projektens intäktssida.

FÖRÄNDRINGAR OCH BESLUTSVÄGAR

Som nämnts tidigare har vi gjort förstärkningar inom försäljningsavdelningen med ny chef samt ny tjänst. Inom utvecklingsavdelningen har vi under året fördjupat samarbetet med de tekniska förvaltningarna i staden. Vi ingår numera även i tidiga skeden-processen i koncernen.

Från och med att detaljplanen har vunnit laga kraft i projekten så styrs dessa av en projektgrupp som består av representanter från bolagets olika avdelningar. Projektgruppen rapporterar till företagets styrgrupp. Det är styrgruppen som ger ramar och förutsättningar till projektgruppen.

Styrgruppen bemannas av delar av ledningsgruppen, vilket innebär korta och snabba beslutsvägar.

Ledningsgruppen i bolaget består av sex medlemmar. Det är VD, respektive avdelningschef samt bolagets upphandlingsansvariga.



Foto: Emma-Klara Sandberg

Vår strävan att göra kunderna nöjda gör att vi hela tiden blir lite bättre.

MARKNAD OCH KUNDER

Vår produktion präglas av kundens fokus, det vill säga: vad vill kunden ha för typ av bostad och till vilket pris? Även säljprocessen sätter kundens perspektiv främst: hur vill kunden bli bemött före, under och efter köpet? Kundernas krav förändras allt snabbare och det gäller för oss att ligga jämsides och ibland steget före. Vårt motto för kundupplevelsen är att det ska vara lätt att göra rätt. Det är ett kontinuerligt arbete att utröna vad som skapar värde för kunden, såväl idag som imorgon, genom hela kundresan. Det som skapar värde för kunden skapar också värde för oss - och för Göteborg.

KONTINUERLIGA MARKNADSANALYSER

Utöver utvärderingar av kundupplevelsen gör vi även kontinuerligt analyser av den totala bostadsmarknaden. Vi tittar på förändringar i priser, räntornas utveckling, nyproduktionsvolym, produktionspriser, relevant lagstiftning, sysselsättningsstatistik och konjunktur.

För varje projekt gör vi specifika marknads- och prisanalyser. Här tittar vi på demografi, prisutveckling och utbud i området. Denna analys ligger till grund för vilket kunderbjudande vi tar fram, det vill säga vilken bostad och vilken grad av personlig service, hjälp med bankkontakter, visualisering av bostaden och annat som är värdeskapande för kunden. Vi strävar efter att ha ett tydligt erbjudande som möter kundens förväntningar på bostadsköpet.

KUNDRESAN

Vi påbörjar arbetet med att skapa den bästa kundresan så fort vi vet att vi ska starta ett nytt projekt. I tidigt skede medverkar vi vid dialogmöten i området för att informera om de planer som finns men också för att inhämta synpunkter på vad man saknar och vill utveckla i närområdet.

När detaljplanen för projektet vinner laga kraft öppnar vi möjligheten att göra en intresseanmälan. Fram till säljstart kommunicerar vi med intressenterna via nyhetsbrev, på sociala medier och i personliga möten vid olika event.

När det är dags för säljstart bjuds intressenterna in till ett event som kan vara på en fysisk plats eller digitalt. Här informerar vi om projektet och hur det går

till att köpa och finansiera sitt bostadsköp. För våra kunder är det ofta första gången man köper en bostad så det är viktigt att vi kommer med rätt information på rätt sätt i rätt tid. Det kan handla om vad en bostadsrätt är, kraven för lånelöfte, hur avtalsskrivningen går till och så vidare. Här ser vi ett ökat behov av engagemang och information från vår sida för att skapa trygghet under hela kundresan.

I de fall vi erbjuder tillval så hanteras de i ett digitalt verktyg. Det gör hanteringen tryggare när kunden kan göra sina tillval när och var den vill. Har man svårt med svenska språket kan man i lugn och ro ta del av den skriftliga och bildmässiga information som finns, samt kontakta oss för hjälp.

Under tiden bostaden produceras bjuds kunderna in till olika event som till exempel stomvisning och flytt-dagsmöte. När bostaden är färdigställd är det dags för besiktning och till slut den efterlängttade inflyttningen, två tillfällen som avrundar kundresan, innan den viktiga tiden för eftermarknad tar vid.

TYDLIGA KUNDERBJUDANDEN

Kunderna ställer idag andra krav på oss som säljer nyproducerade bostäder. Det beror dels på de hårdare krav som bankerna införde 2016 och som sedan hårdnat undan för undan med höjda amorteringskrav, höga kalkylräntor och kvar-att-leva-på-kalkyler. Dels parametrar som ett kraftigt ökat utbud av nyproduktion och en högre grad av digitalisering. Sammantaget bidrar det till att kunder inte vill eller kan köpa på ritning lång tid innan tillträdet. Dessutom vill kunderna ha bostaden visualiserad allt bättre.

För att möta detta har vi under året till exempel infört visningslägenheter i ett par projekt. Det innebär att vi färdigställer en av lägenheterna så tidigt det bara går för att kunden ska kunna komma in och se bostaden i verkligheten. Vi har även visningslokaler i närheten av projektet där vi bygger upp en fullskalig prototyp av en bostad. Även i marknadsföringen utvecklar vi våra digitala lägenhetsrundvandringar och solstudier. Allt för att kunden ska kunna "klämma och känna" på sin nya bostad så gott det går trots att den ännu inte finns.

MARKNADSFÖRINGEN

Hemsidan är navet dit all marknadsföring pekar och under året har vi tagit fram en ny webbplatsform. Den är designad för bättre sökfunktioner, tillgänglighet samt användarupplevelse. Vi utvecklar också ständigt arbetet med att mäta och utvärdera all marknadsföring av både analog och digital karaktär.

Den mesta marknadsföring vi gör är digital, kompletterad med en viss mängd utomhusmarknadsföring och direktreklam. Det är dels strategiskt varumärkesbyggande aktiviteter som görs löpande samt mer taktisk marknadsföring kring våra projekt och bostäder för att skaffa så många intressenter som möjligt för säljarna att bearbeta.

NKI-ARBETET FORTSÄTTER

Vi mäter kundnöjdheten genom en NKI-undersökning (Nöjd Kund Index) två månader efter inflyttning i varje projekt. Under året har vi endast inflyttningar i november och december (BRF Övre Lövet) vilket gör att vi inte får något NKI-resultat i år.

Vi har under året implementerat den plan vi tog fram förra året för att kvalitetssäkra NKI-processen. Bland annat håller vi numera ett antal NKI-workshops med entreprenörerna i samtliga projekt för att skapa delaktighet och samsyn kring det viktiga kundfokuserade arbetet.

Vi har som mål att ha noll fel vid slutbesiktning. För att lyckas med det har vi numera en referenslägenhet uppförd i varje projekt där beställare och entreprenör har en gemensam normerande besiktning i god tid innan inflyttning för att få en samsyn kring kvalitetsnivå och för att säkerställa att kunderna ska flytta in i en felfri bostad.

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

PROJEKT UNDER BYGGNATION 2019

PROJEKT	OMRÅDE	BYGGSTART	BOSTÄDER	STATUS
Brf Makrillen	Gamlestaden	2018	137 lägenheter i två lamellhus. Bostadsrätt.	Inflyttning från 2020
Brf Sisjöhöjd	Askim, Sisjön	2018	36 lägenheter i två lamellhus. Bostadsrätt.	Inflyttning 2020
Brf Övre Lövet	Lövgärdet	2018	66 lägenheter i tre punkthus. Bostadsrätt.	Inflyttning från 2019
Brf Bergsjöbyn (BoStad2021)	Bergsjön	2018	64 lägenheter i flerbostadshus. Bostadsrätt.	Inflyttningar från 2020
Brf Fjädermoln (BoStad2021)	Länsmansgården	2018	140 lägenheter i flerbostadshus. Bostadsrätt.	Inflyttningar från 2020
Sisjödalen	Askim, Sisjön	2019	32 radhus i tre längor. Äganderätt	Inflyttningar från 2020

PROJEKT UNDER PROJEKTERING 2019 (LAGA KRAFT)

PROJEKT	OMRÅDE	BYGGSTART	BOSTÄDER	STATUS
Selma stad	Hisings backa	2019	Ca 110 lägenheter i flerfamiljshus. Bostadsrätt.	Inflyttningar från 2022
Ättehögsgatan (BoStad2021)	Björkekärr	2019	79 lägenheter i flerfamiljshus. Bostadsrätt	Inflyttningar från 2021
Litteraturgatan	Hisings Backa	2020	Ca 220 lägenheter i flerfamiljshus. Bostadsrätter. Byggs i tre etapper.	Inflyttningar från 2023
Fjällbo Park	Utby	2020	90 lägenheter i flerbostadshus. Bostadsrätt	Inflyttningar från 2022
Saffransgatan (BoStad2021)	Gårdsten	2020	34 lägenheter i flerbostadshus, 38 bostäder i radhus. Bostadsrätt	Inflyttningar från 2020
Hammarkulletorget	Hammarkullen	2020	Ca 40 lägenheter i flerbostadshus. Bostadsrätt	Inflyttning 2021
Robertshöjd (BoStad2021)	Björkekärr	2020	Ca 30 lägenheter i mindre flerbostadshus. Bostadsrätt	Inflyttning 2021

PROJEKT I PLAN- OCH PROGRAMÄRENDE 2019

PROJEKT	OMRÅDE	BOSTÄDER	STATUS
Skra Bro	Björlanda	Ca 175 lägenheter i flerfamiljshus. Bostadsrätt.	Plan antagen. Överklagad.
Gunnilse Centrum	Gunnilse	Ca 140 lägenheter och radhus. Bostadsrätt/Eget ägande.	Pågående detaljplan
Frihamnen	Hisingen	Ca 200 lägenheter. Bostadsrätt.	Pågående detaljplan
Gamlestads torg. Etapp 2	Gamlestaden	Ca 35 lägenheter. Bostadsrätt.	Pågående detaljplan
Siriusgatan	Bergsjön	Ca 100 bostäder i radhus och flerfamiljshus. Bostadsrätt och äganderätt	Pågående detaljplan
Solgatan	Bergsjön	Ca 50 bostäder i flerfamiljshus. Bostadsrätt.	Pågående detaljplan
Marconi Käppen	Frölunda	Ca 200 bostäder. Bostadsrätt	Pågående detaljplan
Radiovägen	Frölunda	Ca 75 bostäder i flerfamiljshus. Bostadsrätt.	Pågående detaljplan
Sandspåret	Hjällbo	Ca 40-75 bostäder i rad- eller flerfamiljshus.	Pågående detaljplan

INFLYTTNINGAR 2019



LÖVGÄRDET

BRF ÖVRE LÖVET

Två punkthus med 44 lägenheter
inflyttningklara i november och
december.

SÄLJSTARTER 2019



SISJÖN

Sisjödalen etapp 1

11 radhus

Säljstart i februari



LÖVGÄRDET

BRF ÖVRE LÖVET

66 bostadsrätter

Säljstart i april



LÄNSMANSGÅRDEN

BRF FJÄDERMOLN

140 bostadsrätter

Säljstart i oktober

EXEMPEL PÅ KOMMANDE PROJEKT

BJÖRKEKÄRR, ROBERTSHÖJD SGATAN/ SMÖRSLOTTSGATAN

I Björkekärr vid Robertshöjdsgatan kommer vi uppföra ca 30 bostadsrätter med 1-3 rum och kök i storlek 30-80 kvadratmeter fördelat på mindre flerfamiljshus. Projektet är i skrivande stund under upphandling och ingår i BoStad2021. Inflyttning är beräknad till Q3, 2021.



HISINGS BACKA, SELMA LAGERLÖFS TORG

Nuvarande Selma Lagerlöfs torg är mitt i en genomgripande omvandling med nytt stadsdelshus och nytt handelshus. Totalt tillförs torget 800 bostäder. Egnahemsbolaget uppför 110 bostadsrättslägenheter fördelade på ett punkthus i 10 våningar och ett flerbostadshus. Lägenheterna är främst i storlekarna 1-2 rum och kök. Inflyttning planeras ske under 2021-2022.

VÄSTRA FRÖLUNDA, MARCONIGATAN

Nu planeras för att området längs Marconigatan ska tillföras ett stort antal bostäder. Egnahemsbolaget beräknar i dagsläget bygga cirka 200 bostadsrätter i nära anslutning till de drygt 400 hyresrätter som Framtiden Byggutveckling planerar bygga för Bostadsbolaget. Ambitionen för Egnahemsbolagets bostadsrätter är att komma ner i lägsta möjliga parkeringstal, vilken kan möjliggöras tack vare läget intill Frölunda Torgs Resecentrum samt åtgärder som bilpool, cykelpool och liknande. Samråd- och detaljplanearbete pågår, beslut samråd väntas ske sommaren 2020. Detaljplan beräknas antas vintern 2022/2023.



INKÖP OCH UPPHANDLING

Genom att verka för mer blandade upplåtelseformer ska Egnahemsbolaget bidra till den trygga blandstad som Göteborgs Stad eftersträvar. Denna ambition präglar även vårt inköps- och upphandlingsarbete. Arbetet ska bidra till att vi bygger så kostnadseffektivt som möjligt. Allt för att fler göteborgare ska ha möjlighet att köpa sin egen bostad.

Ett av våra verktyg för att bygga kostnadseffektivt är ett nära samarbete med systerbolagen via Framtidenkoncernens inköpsråd. Koncerngemensam styrning och samarbete mellan bolagen står i fokus. Arbetet präglas av strategisk behovsanalys, avtals- och leverantörsuppföljning och ett tydligt ansvarstagande för en väl fungerande marknad med rådhets över verksamhetskritiska avtal.

Vi säkerställer kontinuerligt att vi beställer på stadens ramavtal där sådana finns. Finns de inte tar vi fram egna avtal som då följer Göteborgs Stads riktlinjer för inköp och upphandling.

FOKUS PÅ PRODUKTIONSKOSTNADER OCH ÖKAT SAMARBETE

Egnahemsbolaget har ett övergripande fokus på att pressa produktionskostnaderna. Vi arbetar bland annat för att få fler företag som arbetar med industriellt byggande och modulbyggande att kunna lämna anbud. Ett utvecklingsarbete har påbörjats under året för att ta fram en produktstandard i syfte att effektivisera vårt interna arbete, minska produktionskostnader och förenkla anbudsprocessen för entreprenörer. Syftet är bland annat att öka antalet anbud vilket i sig ger en bättre konkurrenssituation. Detta arbete beräknas vara klart under 2020.

Vi vill fortsatt vara med och utveckla branschen för att säkerställa hållbara och prispressade leveranser och samtidigt bygga vårt varumärke för att bli mer attraktiva som en god beställare. Under året har vi därför deltagit på Business Arena, branschens största årliga mötesplats, i både Göteborg och Stockholm. Vi har också fortsatt att erbjuda våra Egnahemsfrukostar två gånger om året. Där bjuder vi in entreprenörer, branschfolk, politiker, tjänstemän och andra som är intresserade av att utveckla bostadsbyggandet. Vi erbjuder frukost och en föreläsning på aktuellt tema, och avslutar med att presentera vår projekt- och anbudsportfölj.

Vårens tema var "Vad är det som gör att folk köper det de köper?" Där presenterade vi en undersökning

som vi tillsammans med tio andra bostadsbyggare låtit göra, där vi frågade kunderna vilka faktorer som varit avgörande vid köp av bostad. Till höstens Egnahemsfrukost bjöd vi in arkitekterna Kajsa Crona och Ola Nylander, båda professorer på Chalmers, som föreläste på temat "Att bygga billigt blir dyrt – men hur får vi annars sålt?". Ett fullsatt auditorium på Västsvenska Handelskammaren visade att det var ett uppskattat ämne, och ett bra sätt att föra dialog med branschen.

INKÖPSSTRATEGI FÖR ATT GYNNA HÅLLBAR STADSUTVECKLING

För att möta stadens behov av hållbar stadsutveckling ska alla våra projekt följa Göteborgs stads program Miljöanpassat byggande. Vi fortsätter också att ställa krav på social hänsyn i samtliga upphandlingar och i vissa projekt i utökad form, där målet är att skapa sysselsättning för göteborgare som står långt från arbetsmarknaden. Nytt för i år är att 300 nyanlända under tre år ska få praktik. I ett antal projekt tar våra entreprenörer emot deltagare härifrån.

UPPHANDLINGAR UNDER ÅRET

Under året har sex entreprenadupphandlingar genomförts:

- Hammarkulletorget, 45 bostäder
- Litteraturgatan, Selma Stad, 60 bostäder
- Mercuriusgatan, Bergsjön, 64 bostäder
- Ättehögsgratan, Kålltorp, 91 bostäder
- Fjällbo Park, Utby, 90 bostäder
- Robertshöjdsgatan, Björkekärr, ca 30 bostäder (pågående)

Vi har fått in ett ökat antal anbud per projekt jämfört med tidigare år. Samtliga projekt genomförs på totalentreprenad.

FÖRVALTNINGSVERKSAMHETEN

Egnahemsbolaget äger och förvaltar bostäder och den egna kontorsfastigheten i S:t Jörgens Park. Bostäder som förvaltas är sådana som förblivit osålda i tidigare projekt. Dessa säljs i takt med att hyresgäster flyttar ut.

FÖRVALTADE BOSTÄDER

Egnahemsbolaget äger och förvaltar totalt 12 (15) bostäder i Västra Eriksberg och Tynnered. Samtliga bostäder upplåts med hyresrätt och var uthyrda under 2019. De förvaltade bostäderna hade vid årsskiftet en sammanlagd yta av totalt 1192 kvm (1 506 kvm). Under året såldes ett radhus i Västra Eriksberg samt två radhus i Tynnered.

KOMMERSIELL LOKAL

Den kommersiella lokalen utgörs av Egnahemsbolagets egen kontorsfastighet i S:t Jörgens Park. Byggnaden på 1 300 kvm rymmer 40 kontorsplatser med tillhörande konferensutrymmen.

FASTIGHETERNAS VÄRDE

Vid varje årsskifte och per den sista juni internvärderas koncernens fastighetsbestånd och varje fastighet åsätts ett marknadsvärde. Värdena beräknas antingen genom en intern värderingsmodell eller genom ortsprismetoden vilka ska spegla ett sannolikt pris vid en försäljning på den öppna marknaden. Bolagets fastigheter marknadsvärderas vid utgången av 2019 till cirka 65 mkr (68). Detta värde överstiger summan av det bokförda värdet på bolagets fastigheter med 50 mkr (51). Marknadsvärdet på förvaltningsfastigheter uppgick till 47 mkr (49). Marknadsvärdet på byggnader och mark motsvarar 18 mkr (18).

FÖRVALTNING

Under 2019 har en renovering av kök och badrum projekterats på våra fastigheter i Tynnered. Produktionen startade i november 2019.

UTSIKTER FÖR 2020

Vi har för avsikt att avyttra kvarvarande fastighet i Västra Eriksberg samt ett radhus i Tynnered under nästa år.



MILJÖ OCH KVALITET

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

MÅL OCH STRATEGIER

Egnahemsbolaget följer Göteborgs kommunfullmäktiges prioriterade mål samt Framtidenkoncernens inriktningar där miljöpåverkan är ett av åtta identifierade resultat-områden.

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

De krav vi ställer på våra entreprenörer är de som ställs i Göteborgs Stads program för miljöanpassat byggande. Dessa krav 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 och loggar de material som vi bygger in i våra projekt i Byggvarubedömningen.

Vår fina visningslägenhet i BRF Sisjöhöjd.



Foto: Emma-Klara Sandberg

MEDARBETARE OCH STATISTIK 2019

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

BEMANNING

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

Antalet anställda vid årets slut uppgår till 38 (38), varav 24 (20) kvinnor och 14 (18) män. Alla anställda är tjänstemän. Under året tillsvidareanställdes 6 (9) nya medarbetare samt 2 med tidsbegränsad anställning. Under året slutade 6 (1) medarbetare. Medelåldern bland bolagets anställda är 44 år (44). Den genomsnittliga anställningstiden uppgår till 3,3 år (3,1). 0 (2) av medarbetarna arbetar deltid efter eget önskemål.

MÅNGFALD OCH JÄMSTÄLLDHET

Egnahemsbolaget strävar efter att vara en jämställd och inkluderande arbetsplats. Vi anser att mångfald berikar och gör oss till mer kreativa problemlösare därför vill vi värna om våra medarbetares olikheter och arbetar för att alla ska känna tillhörighet och tillåtas vara den man är.

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 självklart, 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.

Alla anställda har under året erbjudits en utbildningsserie om mindfulness som gav både teoretiska och praktiska kunskaper för att Egnahemsbolagets anställda ska kunna skapa och upprätthålla en hållbar vardag och ett hållbart arbetsliv.

Sjukfrånvaron uppgick 2019 till 9,10 procent (9,63) av total tillgänglig tid. Av detta utgjorde långtidssjukfrånvaron 7,28 procent (8,46). Antalet långtidsfriska, det vill säga medarbetare som varit sjukskrivna max fyra dagar under 2018, var 45 procent (44).

ARBETSMILJÖ

Det systematiska arbetsmiljöarbetet planeras och följs upp av bolagets arbetsmiljögrupp i samverkan mellan skyddsombud, arbetstagarrepresentanter och arbetsgivarens representanter. Arbetsmiljöfrågorna utgör en viktig del i verksamheten och målet är att alla som arbetar på Egnahemsbolaget ska må bra.

Under våren har bolaget infört så kallade temperaturmätningar för att kontinuerligt kunna följa upp och vid behov vidta åtgärder för att vara en välmående organisation.

För att upprätthålla den goda gemenskapen har bolagets trivselgrupp arrangerat gemensamma aktiviteter under året.

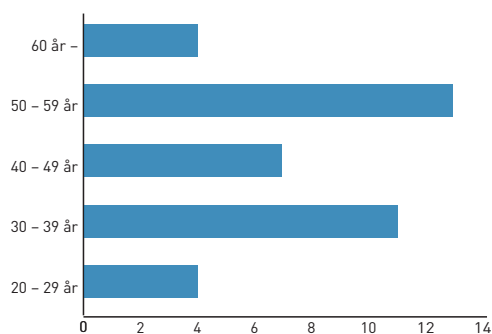
KOMPETENSUTVECKLING

Egnahemsbolagets medarbetare deltar kontinuerligt i kompetenshöjande utbildningar, som ger utrymme för såväl individens som bolagets utveckling. Under 2019 genomfördes sammanlagt 879 (912) utbildningstimmar i bolaget.

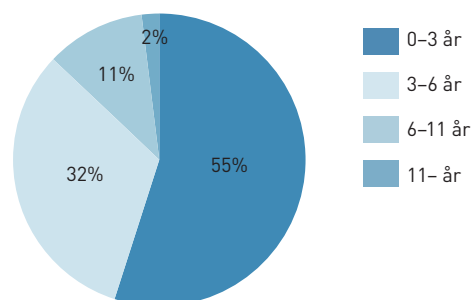


Foto: Petter Berg

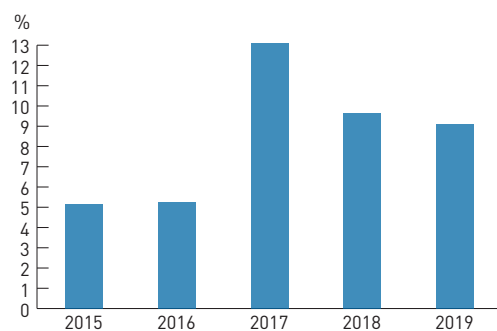
ÅLDERSFÖRDELNING



ANSTÄLLNINGSTID I BOLAGET



SJUKFRÅNVARO 2015-2019



Förvaltningsberättelse. Styrelsen och verkställande direktören för Göteborgs Egnahems AB (556095-3829) avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2019. Om inte särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år. Egnahemsbolaget är en del av Framtidenkoncernen (556012-6012) som ägs av Göteborgs Stadshus AB som ingår i Göteborgs Stad.

Göteborgs Egnahems AB omfattas reglerna i ÅRL om att hållbarhetsredovisa. Göteborgs Egnahems AB har inte tagit fram en egen hållbarhetsredovisning utan hänvisar till Förvaltnings AB Framtidens, 556012-6012, års- och hållbarhetsredovisning för 2019 som omfattar samtliga dotterbolag i koncernen. Rapporten går att ladda ner och läsa online på www.framtiden.se.

VIKTIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET 2019

JANUARI	Upphandling av projektering tilldelad för Fjällbo Park, Utby. Upphandling tilldelad för Mercuriusgatan, Bergsjön.
FEBRUARI	Säljstart för etapp 1 av radhusen i Sisjödal, Sisjön.
MARS	
APRIL	Säljstart Brf Övre Lövet, Angered.
MAJ	Egnahemsfrukost på Västsvenska Handelskammaren. Tema: "Varför köper kunderna det de köper?" Presentation av stor undersökning i samarbete med branschen. Bygglov beviljat för Ättehögsgatan, Kålltorp. Upphandling tilldelad för Ättehögsgatan, Kålltorp. Upphandling tilldelad för Hammarkulletorget, Hammarkullen.
JUNI	
SEPTEMBER	Therése Hallberg tillträder som ny försäljningschef.
OKTOBER	Säljstart för Brf Fjädermoln.
NOVEMBER	Första målartaget på Brf Fjädermoln, tillsammans med 40 förskolebarn och Hampus Magnusson, ordförande i Byggnadsnämnden. Egnahemsfrukost på Västsvenska Handelskammaren. Professorerna i arkitektur, Kajsa Crona och Ola Nylander, föreläser. Tema: "Att bygga billigt blir dyrt." Inflyttning etapp 1 Brf Övre Lövet, Angered. Bygglov beviljat för lott 14, Sisjödal, Askim. Säljfrämjande kampanj för bostäder till salu.
DECEMBER	Säljstart för etapp 1 av radhusen i Sisjödal, Sisjön. Inflyttning etapp 2 Övre Lövet, Angered. Bygglov beviljat för Mercuriusgatan, hela projektet. Kontrakt för produktion skrevs för Fjällbo Park. Detaljplanearbete för Sandspåret, Hjällbo startar. Upphandling tilldelad för Litteraturgatan, Selma Stad, Backa

RISK- OCH KÄNSLIGHETSANALYS

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

MOTIVERADE MEDARBETARE

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

BYGGBAR MARK

Moderbolaget ansvarar för anskaffning av byggbar mark. Egnahemsbolaget deltar aktivt i processen tidigt skeden i koncernen för att säkerställa Egnahemsbolagets förutsättningar i detta arbete.

KOSTNADSEFFEKTIV PRODUKTION

Bolaget arbetar just nu fram en bolagsgemensam produktstandard för att effektivisera vårt interna arbete och förenkla anbudsprocessen för entreprenörer. Bolaget arbetar också för att möjliggöra för leverantörer

av industriellt byggande och modulbyggande att lämna anbud i kommande projekt. Syftet är att kunna genomföra en så kostnadseffektiv och samtidigt hållbar nyproduktion som möjligt för att kunna erbjuda en bredare målgrupp möjligheten att skaffa sig ett eget ägt boende. Vi kommer även fortsättningsvis föra dialog med våra leverantörer i syfte att fortsätta kostnadseffektiviseringen med bibehållen kvalitet och attraktivitet.

RISKARBETE – HOT OCH MÖJLIGHETER

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

Våra radhus med äganderätt i Sisjön.





Foto: Emma-Klara Sandberg

FINANSIERING OCH RISKHANTERING

Räntor

Räntekostnaderna är normalt en av de enskilt största kostnadsposterna för Göteborgs Egnahems AB och den långsiktiga lönsamheten är starkt påverkad av ränteutvecklingen på de finansiella marknaderna. Hanteringen av ränterisken sker centralt av moderbolaget inom ramen för Förvaltnings AB Framtidens finansiella anvisningar. Koncernens genomsnittliga räntebindningstid får uppgå till lägst 3 år och högst till 5 år. Vid årsskiftet var räntebindningen i koncernen 3,25 år, varför effekter av plötsliga och stora ränteförändringar inte omedelbart får genomslag i skuldportföljen.

En ytterligare riskfaktor är de nya reglerna för ränteavdragsbegränsning som infördes 2019. Vid stigande räntor kan det innebära, förutom ökade räntekostnader, att fullt ränteavdrag inte kan medges.

Finansiering

All finansiering samordnas via moderbolaget. Upplåning sker i första hand via stadens internbank efter beslut hos Göteborgs Stad. Göteborgs Stad har därmed finansieringsrisken för Framtidenkoncernens lån och kapitalbehov.

Finansiell organisation och riskhantering

Framtidenkoncernen har en centraliserad finansiell organisation. All finansiell verksamhet inom koncernen är samordnad och hanteras av moderbolaget och styrs av Förvaltnings AB Framtidens finansiella anvisningar. I enlighet med Göteborgs Stads beslut ska upplåning i första hand ske via stadens internbank. Framtidenkoncernens refinansieringsbehov under kommande 12 månader säkerställs av Göteborgs Stad.

Finansnettots utveckling

Riksbanken beslutade i december om en höjning av reporäntan från -0,25 till 0 procent mot bakgrund av att inflationen legat nära 2 procent sedan 2017. Tre månadsräntan var negativ fram till november och steg till cirka 0,15 procent mot slutet av året. De längre räntorna steg succesivt då den globala riskaptiten ökade i marknaden efter minskad osäkerhet i världsekonomin. Den femåriga räntan steg mot slutet av året till cirka 0,40 procent.

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

Egnahemsbolagets finansnetto uppgick år 2019 till -4 020 (-2 470) och kan läsas i not 13.

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

Finansiell ställning

Egnahemsbolaget har en stark finansiell ställning. Bolagets egna kapital uppgick vid årsskiftet till 101 864 (122 377) och soliditeten uppgick till 12 procent (27,5). Utifrån fastigheternas beräknade marknadsvärden samt uppskjuten skatt, uppgick bolagets justerade egna kapital till 101 864 (122 377) vilket gav en justerad soliditet på 15,7 procent (32,7).

Bolaget har tillgång till intern rörelsekredit i Förvaltnings AB Framtidens kontostruktur inom Göteborgs Stads koncernkonto. Totala lån uppgick under året till i genomsnitt 361 008 (153 887).

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

Finansnettots räntekänslighet

Under antaganden om oförändrad lånevolym, oförändrad räntebindningstid samt positionssammansättning avseende ränteexponeringen kommer bolagets finansnetto att påverkas enligt tabellen nedan. Beräkningen är baserad på de räntor som gällde på balansdagen samt utifrån en omedelbar och bestående ränteförändring på en procentenhet på hela avkastningskurvan.

Finansnettots räntekänslighet 2020–2022, mnkr

Ränteantagande	2019	2020	2021	2022
Räntenivå 2019-12-31	-4 020	-7 114	-6 717	-6 425
Räntenivå +1% -enhet		-8 853	-8 912	-9 159

UTSIKTER FÖR 2020

När vi gick in i 2019 rådde stor osäkerhet och avvaktan vad gällde bostadsmarknaden. Prisutvecklingen blev under året till sist, i linje med våra prognoser, positiv i hela landet och även i Göteborgs kommun. Den sedan flera år kraftiga tillväxten inom industrin i Västsverige har mattats av men inte i någon alarmerande takt. Bostadsbristen är fortfarande stor och de flesta kunder har redan räknat in de räntehöjningar som aviserats länge. Bostadsbyggandet minskar kraftigt runt om i Sverige men Göteborg går mot strömmen med ökat byggande 2020. Sammantaget ser vi med viss tillförsikt på 2020.

Göteborgsregionens konjunkturindex ligger, trots konjunkturavmattningen, fortfarande på ett normalstarkt läge. Tillväxten på regionens viktigaste exportmarknader bedöms av Business Region Göteborg vara oförändrad 2020. Arbetsmarknaden i regionen har fortsatt växa med 2,4 procent. Nu ses dock tecken på att arbetsmarknaden kan bromsa in det kommande året. Främst är det de som står långt från arbetsmarknaden som i högre utsträckning inte får jobb. Just arbetsmarknaden är kanske den viktigaste parametern för kundernas förmåga att köpa bostad. Enkelt uttryckt: Har du en trygg anställning så kan du sannolikt köpa en bostad, har du inte en trygg anställning så kan du sannolikt inte köpa.

Egnahemsbolagets uppdrag, att främst bygga i områden som domineras av hyresrätter, skapar de blandade upplåtelseformer som är en av grunderna i en hållbar stadsutveckling. Efterfrågan av prispressade bostäder är stor i dessa delar av staden. Vi levererar en prisvärd och samtidigt attraktiv produkt vilket gör att vi har en bra position framöver.

NYPRODUKTION

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

Inom koncernen och mellan Egnahemsbolaget och Framtiden Byggutveckling har vi intensifierat och effektiviserat samarbetet

i projekt och samverkan i övrigt. Vi har idag ett tiotal projekt där Framtiden Byggutveckling och Egnahemsbolaget samverkar och i vissa fall har vi en gemensam projektorganisation. Vi ser att detta kommer att vidareutvecklas och vi arbetar aktivt för att effektivisera projektverksamheten så långt det är möjligt.

Under 2020 kommer vi att ha nära 900 bostäder i produktion och drygt 1200 i planskede och projektering, vilket är nivåer som bolaget aldrig tidigare uppnått. Vi ser att vi kommer klara målet på att leverera 350 bostäder per år från och med 2021.

Under kommande år kommer vi att fokusera på att pressa produktionspriserna. Detta sker bland annat genom att möjliggöra för leverantörer av industriellt byggande och modulbyggande att lämna anbud, dels genom att ta fram en produktstandard för att effektivisera vårt interna arbete. Vi kommer fortsatt satsa på att skapa blandade upplåtelseformer i våra miljonprogramsområden. Vi finns representerade med projekt i så gott som samtliga så kallade utsatta områden i Göteborg under 2020.

I Stadens nya budget som antogs i november togs beslut om att Staden ska möjliggöra för produktion av 500 småhus per år. Detta ser vi som mycket positivt och ser oss som en naturlig del i denna satsning. Egnahemsbolaget startade 1933 med en stor småhussatsning för att bidra till ett bättre Göteborg och den delen av vårt DNA bygger vi gärna vidare på.

HÅLLBARHET

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

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

Vi följer Göteborgs Stads program för miljöanpassat byggande i samtliga projekt. Utöver det driver vi ett pilotprojekt på Marconigatan med målet att komma ner i noll i parkeringstal genom att erbjuda lösningar som bil- och cykelpool med mera.

SAMVERKAN FÖR ÖKAT BYGGANDE

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

För att på bästa sätt lyckas med vår ökande produktion är samverkan mellan Egnahemsbolaget och Stadens tekniska förvaltningar och nämnder en nödvändighet. Vi har under året intensifierat samarbetet och ser att denna satsning ger många positiva effekter så detta arbete kommer fortsätta under 2020.

OMVÄRLDSANALYS

VÅR OMVÄRLD

Den globala ekonomin utvecklades med en lägre tillväxttakt under året. Riskerna kring handelskonflikten mellan USA och Kina samt Storbritanniens utträde ur EU medförde osäkerhet kring världsekonomin.

I Storbritannien godkändes ett reviderat avtal om Brexit och efter Boris Johnsons valseger i december kunde planerna påbörjas för att Storbritannien ska lämna EU den sista januari 2020.

I slutet av året blev USA och Kina överens om ett första ramverk i förhandlingarna kring ett nytt handelsavtal. I USA var tillväxten cirka 2 procent under både andra och tredje kvartalet. Investeringarna och exporten minskade under året medan sysselsättningen fortsatte att växa. Den amerikanska centralbanken FED sänkte styrräntan tre gånger under 2019.

I euroområdet var den ekonomiska utvecklingen svag under andra och tredje kvartalet med en tillväxt på cirka 1,2 procent. Däremot var arbetsmarknaden positiv med stigande löneökningstakt. Mot bakgrund av låg inflation och dämpad ekonomi förde den europeiska centralbanken ECB en fortsatt expansiv penningpolitik med nollränta.

SVERIGE

I Sverige växte ekonomin långsammare under första halvåret främst till följd av svagare inhemsk efterfrågan med lägre bostadsbyggande och privatkonsumtion. Under tredje kvartalet ökade BNP-tillväxten något och uppgick till 1,6 procent i årstakt. Det var främst uppgången i tjänsteexporten och ökade bruttoinvesteringar som bidrog till ökningen. Under året försvagades kronan mot euron och dollarn vilket gynnade den svenska varu- och tjänsteexporten. Vid slutet av året uppgick kronan till cirka 10,50 kr mot euron och till cirka 9,40 kr mot dollarn.

I december beslutade Riksbanken om höjning av reporäntan från -0,25 till 0 procent mot bakgrund av att inflationen legat nära 2 procent sedan 2017. Tre månadsräntan var negativ fram till november och steg till cirka 0,15 procent mot slutet av året. De längre räntorna steg succesivt då den globala riskaptiten ökade i marknaden efter minskad osäkerhet i världsekonomin. Den femåriga räntan steg mot slutet av året till cirka 0,40 procent.



FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

TILL ÅRSSTÄMMANS FÖRFOGANDE STÅR FÖLJANDE DISPONIBLA MEDEL (KR)

Balanserade vinstmedel	80 271 588
Förändring fond för utvecklingsutgifter	71 000
Årets resultat	2 107 296
Summa	82 449 884

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

Utdelning	26 724 000
I ny räkning balanseras	55 725 884
Summa	82 449 884

Styrelsens yttrande över den föreslagna resultat- dispositionen

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

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

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

FEMÅRSÖVERSIKT

	2019	2018	2017	2016	2015
RESULTATRÄKNING					
Omsättning	38 239	112 756	452 047	487 689	177 383
Avskrivningar	-1 157	-1 097	-1 332	-1 383	-1 265
Återförda nedskrivningar	0	0	0	0	886
Rörelseresultat totalt	-26 978	-25 410	49 921	34 874	-54 507
Resultat från finansiella poster avs. tillgångar	0	0	1	16	2 518
Resultat från finansiella poster avs. skulder	-4 020	-2 470	-1 984	-4 126	-2 246
Resultat efter finansnetto	-30 998	-27 880	47 938	30 764	-54 235
BALANSRÄKNING					
Fastigheter	16 416	18 541	34 448	41 783	43 758
Övriga anläggningstillgångar	6 743	5 785	4 771	5 247	4 688
Omsättningstillgångar	825 697	421 194	402 046	398 025	349 199
Eget kapital	101 864	122 377	121 519	84 146	106 154
Obeskattade reserver	0	0	0	0	0
Avsättningar	72 188	104 156	129 057	122 451	105 967
Låneskulder (räntebärande)	564 293	157 773	150 000	156 910	127 403
Rörelseskulder (ej räntebärande)	110 430	61 214	40 689	81 548	58 121
Balansomslutning	848 776	445 520	441 265	445 055	397 645
NYCKELTAL					
Resultatavräknade bostäder	18	34	138	167	56
LÖNSAMHET					
Avkastning på totalt kapital, %	-4,0	-5,7	11,3	8,3	-15,9
Avkastning på eget kapital, %	-27,6	-22,9	46,6	32,3	-50,8
FINANSIERING					
Soliditet, %	15,7	27,5	27,5	18,9	26,7
Justerad Soliditet, %	15,7	32,7	32,8	32,7	24,5
Räntetäckningsgrad, ggr	-6,7	-10,2	25,2	8,5	-23,1
Skuldsättningsgrad, ggr	5,5	1,3	1,2	1,9	1,2
Genomsnittlig finansieringskostnad exklusive räntebidrag, %	-1,1%	-1,6%	-1,3%	-2,9%	-2,4%
Kassaflöde, exklusive investeringar	-29 841	-26 783	49 270	32 147	-52 970
PERSONAL					
Medelantal anställda	35	30,5	20,5	26,5	28,5
Sjukfrånvaro, %	9,1	9,6	13,1	5,3	5,1

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 finansiella poster plus finansiella kostnader avseende företagets skulder exklusive av och nedskrivningar i förhållande till finansiella kostnader avseende företagets skulder.

GENOMSnittlig finansieringskostnad inklusive räntebidrag

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

JUSTERAT EGET KAPITAL

Eget kapital plus 78,6 % av obeskattade reserver.

SKULDSÄTTNINGSGRAD

Räntebärande skulder i förhållande till justerat eget kapital.

SOLIDITET

Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.

JUSTERAD SOLIDITET

Redovisat eget kapital plus kapitalandelen av obeskattade reserver plus bedömt övervärde i fastigheter minskat med uppskjuten skatt på fastigheter i förhållande balansomslutning justerad med övervärde fastigheter.

KASSAFLÖDE EXKLUSIVE INVESTERINGAR

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

GENOMSnittlig finansieringskostnad exklusive räntebidrag

Finansnettot exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittlig lånevolym.

Styrelsen och vd bedömer att verksamheten är i linje med kommunens ändamål med sitt ägande av bolaget och att bolaget har följt de principer som framgår i bolagsordningen.

RESULTATRÄKNING

	NOT	2019	2018
Intäkter för bostadsproduktion	2	36 344	108 445
Hyses- & förvaltningsintäkter	3, 4	1 894	4 311
Nettoomsättning		38 238	112 756
Produktionskostnader	2, 8	-30 403	-97 170
Drifts- & förvaltningskostnader	5, 9	-1 995	-2 411
Kostnad för sålda varor		-32 398	-99 581
Bruttoresultat		5 840	13 175
Försäljnings- och administrationskostnader	6, 7, 8, 9, 10, 11	-44 858	-49 782
Övriga rörelseintäkter	12	12 040	11 197
Rörelseresultat		-26 978	-25 410
Finansnetto	13	-4 020	-2 470
Resultat efter finansiella poster		-30 998	-27 880
Bokslutsdispositioner	14	34 000	29 000
Skatt på årets resultat	15	-895	-262
ÅRETS RESULTAT		2 107	858

KOMMENTAR TILL RESULTATRÄKNINGEN

Årets resultat motsvarar 2 107 (858) och inkluderar reavinster vid fastighetsförsäljningar om 12 040 (11 197). Egnahemsbolagets resultat efter finansiella poster uppgår till -30 998 (-27 880).

BYGGVERKSAMHETEN

Resultat från bolagets produktion uppgick till 5 941 (11 275). Under året resultatavräknades totalt 18 (34) bostäder i Lövgärdet. Byggverksamhetens fakturering under 2019 uppgick till 36 809 (110 216). Av årets fakturering avsåg 465 (1 771) fakturering för konsulttjänster inom Framtidenkoncernen.

FÖRVALTNINGSVERKSAMHETEN

Vid årsskiftet 2019/2020 omfattar bolagets fastighetsbestånd 12 (15) lägenheter om sammanlagt 1 192 kvm (1 506) samt 1 300 kvm (1 300 kvm) lokaler. Samtliga bostäder är uthyrda.

Förvaltningens omsättning för 2019 uppgår till 1 429 (2 540) och består av hyresintäkter samt förvaltningsintäkter. Under året avyttrades 3 (8) bostäder. Reavinsterna uppgår till 12 040 (11 197). Reavinsterna redovisas under rubriken övriga rörelseintäkter.

FINANSNETTO

Bolagets finansnetto uppgår till -4 020 (-2 470).

Bolagets ränteintäkter uppgick till 0 (10). Räntekostnader motsvarade -4 020 (-2 480).

BOKSLUTSDISPOSITIONER

Som ett led i en skattemässig disposition mottar Egnahemsbolaget 34 000 i koncernbidrag från moderbolaget. Vidare lämnar bolaget en utdelning på 26 724 (22 620).

SKATT

Redovisad skatt motsvarar -895 (-262), se vidare not 15.

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	NOT	19-12-31		18-12-31	
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar					
Övriga immateriella anläggningstillgångar	16	335	335	461	461
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	17	5 148		8 291	
Byggnader och mark	17	11 268		10 250	
Inventarier	18	1 665		1 616	
			18 081		20 157
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	19	-		-	
Uppskjuten skatt	20	2 261		1 226	
Andra långfristiga fordringar	21	2 482	4 743	2 482	3 708
Summa anläggningstillgångar			23 159		24 326
Omsättningstillgångar					
Varulager mm					
Färdigställda bostäder	22	52 232		-	
Pågående arbeten	23	519 923	572 155	228 034	228 034
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		332		342	
Fordringar hos koncernföretag	24	43 395		36 872	
Aktuell skattefordran		1 868		2 388	
Övriga fordringar	25	206 737		151 727	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	1 130	253 462	1 740	193 069
Kassa och bank					
					91
Summa omsättningstillgångar			825 617		421 194
SUMMA TILLGÅNGAR			848 776		445 520

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	NOT	19-12-31		18-12-31	
Eget kapital					
<i>Bundet eget kapital</i>					
Aktiekapital		16 000		16 000	
Reservfond		3 200		3 200	
Fond för utvecklingsutgifter		214	19 414	285	19 485
<i>Fritt eget kapital</i>					
Balanserat resultat		80 343		102 034	
Årets resultat		2 107	82 450	858	102 892
Summa eget kapital			101 864		122 377
Avsättningar					
Avsättningar för pensioner, PRI	27	26 249		25 018	
Övriga avsättningar	28	45 940	72 189	79 138	104 156
Långfristiga skulder					
<i>Låneskulder, räntebärande</i>	29, 30				
Skulder till koncernföretag	31	500 000	500 000	150 000	150 000
Kortfristiga skulder					
<i>Låneskulder, räntebärande</i>	29, 30				
Skulder till koncernföretag	31	64 293	64 293	7 773	7 773
<i>Rörelseskulder, ej räntebärande</i>	30				
Leverantörsskulder		68 404		37 679	
Skulder till koncernföretag	31	1 871		7 101	
Övriga skulder	32	37 110		6 809	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	3 045	110 430	9 625	61 214
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	34, 35		848 776		445 520

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Summa Eget kapital
Eget kapital 2018-12-31	16 000	3 556	101 963	121 519
Aktieägartillskott			-	-
Avsättning till fond för utvecklingsutgifter		-71	71	-
Utdelning				-
Årets resultat			858	858
Eget kapital 2018-12-31	16 000	3 485	102 892	122 377
Eget kapital 2019-12-31	16 000	3 485	102 892	122 377
Aktieägartillskott			0	0
Avsättning till fond för utvecklingsutgifter		-71	71	0
Utdelning			-22 620	-22 620
Årets resultat			2 107	2 107
Eget kapital 2019-12-31	16 000	3 414	82 450	101 864

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 23 159 (24 326).

Immateriella anläggningstillgångar

Beloppet om 335 (461) avser nedlagda kostnader för koncerngemensamma IT-projekt. Årets investering i immateriella anläggningstillgångar uppgår till 0 (0).

Materiella anläggningstillgångar

Det bokförda värdet på fastigheterna uppgår vid årets utgång till 16 416 (18 541), varav 3 065 (3 744) utgör mark.

Bolagets samtliga förvaltningsfastigheter är uthyrda vid årsskiftet 2019/2020.

Det bokförda värdet på inventarier motsvarar 1 665 (1 616).

Årets investering i inventarier uppgår till 454 (1336). Avskrivningar samt utrangeringar motsvarar -405 (-1 097).

Finansiella anläggningstillgångar

Balansräkningen redovisar en uppskjuten skattefordran om 2 261 (1 226), vilken avser temporära skillnader i fastigheter samt nedskrivning av varulager.

Omsättningstillgångar

Det bokförda värdet på omsättningstillgångar uppgick vid årets slut till 825 617 (421 194).

Varulager mm

Vid årets slut uppgår pågående arbeten till 572 155 (228 034).

Tidigare tillämpades generellt inkuransavdrag om tre procent. Från 2019 gör bolaget individuella värderingar per projekt. En eventuell förlust tas vid det tillfälle då den uppstår i ett projekt. Tidigare räknade bolaget på ett generellt inkuransavdrag. Bolagets avsättning för inkurans (gällande färdigställda hus samt pågående arbete) motsvarar 12 630 (6 843).

Under året förvärvades mark i:
Lövgärdet

Kortfristiga fordringar

Kortfristiga fordringar uppgår till 253 462 (193 069). Bolagets kortfristiga fordringar består av kundfordringar som uppgår till 332 (342), reversfordringar hos bostadsrättsföreningar 203 440 (150 122).

Under kortfristiga fordringar hos koncernföretag återfinns 43 395 (36 872)

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter motsvarar 1 157 (1 740).

Kassa och bank

Likvida medel motsvarade vid årsskiftet 0 (91). Egnahemsbolaget är sedan 2012 anslutet till Framtiden-koncernens koncernvalutakonto.

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgår vid årets slut till 101 864 (122 377).

Avsättningar

Avsättningar för pensioner, PRI, motsvarar 26 249 (25 018). Övriga avsättningar uppgår till 45 940 (79 138), se vidare not 29.

Låneskulder

Räntebärande låneskulder motsvarar 564 293 (157 773). Årets belopp avser i sin helhet skuld till moderbolaget, Förvaltnings AB Framtiden (koncernvalutakonto).

Rörelseskulder, ej räntebärande

De korta skulderna uppgick till 174 723 (68 986) och avser främst leverantörsskulder 68 404 (37 679), skulder till koncernföretag 66 164 (14 874) samt upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2 950 (9 625).

KASSAFLÖDESANALYS

	NOT	2019	2018
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-26 978	-25 409
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	35	-22 215	-34 965
Erhållen ränta		0	10
Erlagd ränta		-3 766	-2 496
Erhållen/betald skatt		-1 175	-2 349
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-54 134	-65 209
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	36	-371 944	-207 537
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-426 078	-272 746
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Försäljning av byggnader/markanläggningar/mark och pågående nyanläggningar		15 057	26 245
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		-	-
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-	-
Investeringar i andra anläggningstillgångar		-1 971	-1 336
Kassaflöde från investeringsverksamheten		13 086	24 909
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring av koncernkonto		406 521	255 552
Erhållet koncernbidrag		29 000	-
Erhållet aktieägartillskott			28 080
Lämnat koncernbidrag			-36 000
Lämnad utdelning		-22 620	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		412 901	247 632
ÅRETS KASSAFLÖDE		-91	-205
<i>Likvida medel vid årets början</i>		91	296
ÅRETS KASSAFLÖDE		-91	-205
<i>Likvida medel vid årets slut</i>		0	91
Summa disponibla likvida medel	37	0	91

KOMMENTAR TILL KASSAFLÖDESANALYSEN

Kassaflöde från den löpande verksamheten motsvarar -426 078 (-272 746).

Rörelseskulderna ökade under året med 45 974 (27 856) se vidare not 37.

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgår till 13 086 (24 909).

Under året såldes byggnader och mark med 15 057 (26 245).

Investeringar i immateriella anläggningstillgångar uppgår till 0 (0). Investeringar i andra anläggningstillgångar motsvarar 1 971 (1 336).

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgår till 412 901 (247 632). Bolagets inlåning på koncernkonto har minskat med 406 521 (minskningen motsvarande 255 552). Under året erhöles ett koncernbidrag om 29 000 (lämnat koncernbidrag 36 000).

Årets kassaflöde motsvarar -91 (-205). Summa disponibla medel uppgår till 0 (91).

NOTER

NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen. Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäkter

Hyresintäkterna 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 standard-karaktär 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 planenliga avskrivningar och nedskrivningar.

Bolaget tillämpar, från och med 2013, komponent-redovisning 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.

Samtliga bolagets fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter.

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

För småhus värderas dessa enligt ortsprismetoden. Innebär att man bland genomförda transaktioner söker de fastigheter med egenskaper som liknar värderingsobjektet. Därefter görs en analys av dessa transaktioner för att bedöma värdet.

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

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

Inventarier och övriga materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar

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

Planenliga avskrivningar på byggnadens huvudkomponenter görs utifrån följande nyttjandeperioder:

Stomme och grund	50-100 år
Klimatskal	30-50 år
Stammar	30-70 år
Installationer	15-30 år
Inredning	20-30 år
Övrig byggnad	20-40 år

Avskrivning på övriga anläggningstillgångar baseras på anskaffningsvärdet.

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.

Pågående arbeten för annans räkning

Pågående arbeten i byggverksamheten, för ej kontraktsskrivna bostäder, är värderade till 100 procent av direkta tillverkningskostnader med tillägg för viss andel i indirekta kostnader, i enlighet med inkomstskattelagens bestämmelser. Resultatavräkning sker vid slutbesiktning och endast då bostäderna sålts till kund.

Tidigare tillämpades generellt inkuransavdrag om tre procent. Från 2019 gör bolaget individuella värderingar per projekt. En eventuell förlust tas vid det tillfälle då den uppstår i ett projekt. Tidigare räknade bolaget på ett generellt inkuransavdrag.

Fordringar

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

Likvida medel

Likvida medel utgörs av kassa- och bankmedel.

Redovisning av inkomstskatter

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

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

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

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

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

Finansiella instrument

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

Avsättningar

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

Pensioner

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

Lånefinansiering

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

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

Leasing

Leasegivare

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

NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER FORTS.**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.

Aktieägartillskott och koncernbidrag

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

Kassaflödesanalys

Den indirekta metoden har använts för att redovisa kassaflöden från den löpande verksamheten.

Verksamhetsområden och geografiska områden

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

Uppskattningar och bedömningar

Bolaget har en risk i de cirka 350 bostäder som byggts med enstegstätade putsfasader. Bolaget har gjort avsättning avseende framtida kostnader för putsskador. Se vidare not 28.

NOT 2 INTÄKTER OCH KOSTNADER FÖR BOSTADSPRODUKTION

Årets intäkter för bostadsproduktion om 36 344 (108 445) samt kostnader om -30 403 (-97 170) avser 18 (34) resultatavräknade bostäder.

NOT 3 HYRESINTÄKTER

	2019	2018
Bostäder	1 126	2 119
Övriga hyresintäkter	59	71
	1 185	2 190

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.

Bolaget har inga uthyrda lokaler per 31/12 2019.

NOT 4 FÖRVALTNINGSINTÄKTER

	2019	2018
Konsultintäkter	465	1 771
Övriga förvaltningsintäkter	244	350
	709	2 121

Av årets belopp gällande konsultintäkter om 465 (1 771) avser 465 (1 771) försäljning av konsulttjänster till systerbolag inom Framtidenkoncernen.

NOT 5 DRIFTS- & FÖRVALTNINGSKOSTNADER

Driftskostnader	2019	2018
Värme	122	349
El och gas	35	17
Vatten och avlopp	33	69
Tomträttsavgäld	138	332
Samfällighetsavgift	240	112
Reparationer	367	306
Fastighetsskötsel	206	40
Bevakning	2	31
Fastighets-avgift/skatt	176	152
Avskrivningar i förvaltningen	625	862
Övriga driftskostnader	51	141
Summa driftskostnader	1 995	2 411

NOT 6 PERSONAL

	2019	2018
Löner och ersättningar till styrelseledamöter och VD*	1 367	1 377
Löner och ersättningar till övriga anställda	19 442	17 489
Summa löner och ersättningar	20 809	18 866
Pensionskostnader till styrelse och VD*	343	362
Pensionskostnader till övriga anställda	3 553	3 104
Summa pensionskostnader	3 896	3 466
Övriga sociala kostnader	7 381	6 446
Summa personalkostnader	32 086	28 778

Inga tantiem eller liknande ersättningar har lämnats.

*Inklusive styrelsesuppleanter

Principer för ersättning till styrelse och VD

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

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

Ersättningar och övriga förmåner 2019	Grundlön/ styrelsearvode	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Totalt
Styrelseordförande	88		0	88
Övriga styrelseledamöter	157		0	157
Styrelsesuppleanter	62		0	62
Verkställande direktör	1 060		343	1 403
Övriga ledande befattningshavare	3 841	55	798	4 694
Totalt	5 208	55	1 141	6 404

Ersättningar och övriga förmåner 2018	Grundlön/ styrelsearvode	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Totalt
Styrelseordförande	81		0	81
Övriga styrelseledamöter	166		0	166
Styrelsesuppleanter	65		0	65
Verkställande direktör	1 065		362	1 427
Övriga ledande befattningshavare	3 245	28	609	3 882
Totalt	4 622	28	971	5 621

Övriga förmåner avser kost- och VT-kortförmån.

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 6 PERSONAL FORTS.

Medelantal anställda, antal		
	2019	2018
Kvinnor	24	20
Män	11	11
Summa medelantal anställda	35	31

Företagsledningens könsfördelning

2019	Män	Kvinnor	Totalt
Styrelse	5	2	7
VD, övriga ledande befattningshavare	2	4	6
Totalt	7	6	

Företagsledningens könsfördelning

2018	Män	Kvinnor	Totalt
Styrelse	5	2	7
VD, övriga ledande befattningshavare	2	4	6
Totalt	7	6	

NOT 7 FÖRSÄLJNINGS- OCH ADMINISTRATIONS-KOSTNADER

	2019	2018
Försäljnings- och administrationskostnader	49 772	43 308
Aktiverat arbete för egen räkning	-11 362	-
Centrala kostnader	6 448	6 474
Summa	44 858	49 782

Företagets försäljningsverksamhet bedrivs integrerat med den övriga administrativa verksamheten, varför kostnaden för försäljning och administration redovisas tillsammans. Bolaget har under 2019 aktiverat interna kostnader relaterade till projekt. Detta innebär att hänsyn tas till personalens kostnader som går att aktivera i projekten. Merparten av dessa kostnader är relaterade till projektledning.

NOT 8 UPPLYSNINGAR OM NÄRSTÅENDE OCH KONCERNINTERNA TRANSAKTIONER

Intäkter från och kostnader till andra koncernföretag, %		
	2019	2018
Andel av totala intäkter		
Bolag inom Framtidenkoncernen	1	1
Göteborgs Stads nämnder och bolag, exkl Framtidenkoncernen	0	0
	1	1

Andel av totala kostnader i rörelseverksamhet exkl fastighetsskatt, av- och nedskrivningar

Bolag inom Framtidenkoncernen	15	7
Göteborgs Stads nämnder och bolag, exkl Framtidenkoncernen	30	9
	45	16

Andel av intäkter i finansnetto

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

Andel av kostnader i finansnetto

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

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

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

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

NOT 9 AVSKRIVNINGAR OCH UTRANGERINGER

Planenliga avskrivningar inom administration och försäljning i byggverksamheten	2019	2018
Inventarier	-405	-118
Immateriella anläggningstillgångar	-127	-118
Summa avskrivningar	-532	-236

Utrangeringskostnader inom administration och försäljning i byggverksamheten	2019	2018
Inventarier	-	-37
Byggnader	-	-
Summa utrangeringskostnader	0	-37

Planenliga avskrivningar i fastighetsförvaltningen	2019	2018
Byggnader	-625	-861
Inventarier	-	-
Summa avskrivningar	-625	-861

Utrangeringskostnader i fastighetsförvaltningen	2019	2018
Inventarier	-	-
Byggnader	-	-
Summa utrangeringskostnader	0	0

Summa avskrivningar och utrangeringar	-1 157	-1 134
--	---------------	---------------

NOT 10 ARVODE TILL VALD REVISIONSBYRÅ

Öhrlings Pricewaterhouse-Coopers AB	2019	2018
Revisionsuppdrag	127	104
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-
Skatterådgivning	-	6
Övriga tjänster	-	14
Summa arvode till vald revisionsbyrå	127	124

Utöver ovanstående arvode till valt revisionsbolag har arvode utgått för lekmanrevision inklusive sakkunnigt biträde med 120 (113).

NOT 11 OPERATIONELLA LEASINGKOSTNADER

Framtida minimileasavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

	2019	2018
Förfaller till betalning inom 1 år	654	713
Förfaller till betalning mellan 1–5 år	283	541
Förfaller till betalning senare än 5 år	-	-
Summa	937	1254

Under periodens kostnadsförda leasingavgifter	752	615
---	-----	-----

Uppgifterna i denna not inkluderar även finansiella leasingavtal, vilka redovisas som operationella. Dessa avtal består av bilar och kontorsmaskiner som normalt leasas på 3 år respektive 3 år.

NOT 12 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Realisationsvinster vid fastighetsförsäljningar	12 040	11 197

NOT 13 FINANSNETTO

	2019	2018
<i>Resultat från övriga omsättningstillgångar</i>		
Räntor	-	10
0	10	

Finansiella poster hänförliga till bolagets skulder

Räntor koncernföretag	-4 017	-2 473
Räntor kreditinstitut	-3	-7
-4 020	-2 480	

Finansiella poster hänförliga till bolagets finansiella anläggningstillgångar

Återförd nedskrivning andelar i bostadsrättsföreningar	0	0
Realisationsresultat	0	0

Finansnetto	-4 020	-2 470
--------------------	---------------	---------------

NOT 14 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2019	2018
Erhållet koncernbidrag	34 000	29 000
Lämnat koncernbidrag	-	-
Summa bokslutsdispositioner	34 000	29 000

NOT 15 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2019	2018
Aktuell skatt	-1 929	-216
Uppskjuten skatt (avseende förändring i tempo- rära skillnader)	1 034	-46
Summa skatt på årets resultat	-895	-262

Temporära skillnader föreligger i det fall tillgångars eller skulders redovisade resepektive skattemässiga värden är olika. Bolagets temporära skillnad har resulterat i en uppskjuten skattefordran avseende tillgångar om 2 261 (1 227).

Skillnaden mellan den redovisade skattekostnaden/intäkten och skattekostnad/intäkt baserad på gällande skattesats består av följande komponenter:
Skatt på årets resultat (vid negativa räntenetton)
"De nya ränteaavdragsbegränsningsreglerna som började gälla 2019 har inte påverkat bolagets avdragsrätt för räntekostnader."

	2019	2018
Redovisat resultat före skatt	3 002	1 121
Skatt enligt gällande skatte- sats, 21,4%	-642	-247
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-16	-15
Just av bokfört till skattem resultat vid fsg fast	-97	-
Just av bokförd till skattem avskrivn fastighet	-34	-
Justeringar avseende tidigare år	-30	-
Skatteintäkt/kostnad pga sänkt skattesats	-76	-
Summa skatt på årets resultat	-895	-262

NOT 16 IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	19-12-31	18-12-31
Ingående anskaffningsvärden	633	633
Anskaffningar	1	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	634	633
Ingående avskrivningar	-172	-53
Årets avskrivningar	-127	-119
Utgående ackumulerade avskrivningar	-299	-172
"Utgående planenligt rest- värde immateriella anlägg- ningstillgångar"	335	461

De immateriella anläggningstillgångarna avser IT-projekt.

**NOT 17 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER,
BYGGNADER OCH MARK**

Marknadsvärde	19-12-31	18-12-31
Ingående marknadsvärde	50 859	72 400
Fastighetsförsäljningar	-11 600	-22 999
Övrig värdeförändring	8 917	1 458
Utgående marknadsvärde	48 176	50 859

Planenligt restvärde	19-12-31	18-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 199	28 285
Investeringar	100	-
Omklassificering	-	-
Försäljningar/utrangeringar	-4 010	-17 086
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 289	11 199

Ingående nedskrivningar	-	-
Försäljningar	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-	-

Ingående avskrivningar	-2 908	-4 382
Försäljningar/utrangeringar	976	2 038
Avskrivningar	-209	-564
Utgående ack avskrivningar	-2 141	-2 908

Utgående planenligt restvärde	5 148	8 291
Varav bokfört värde mark och markanläggning	764	1 443

Taxeringsvärde byggnad	16 130	21 177
Taxeringsvärde mark	17 724	22 251

BYGGNADER OCH MARK

Marknadsvärde	19-12-31	18-12-31
Ingående marknadsvärde	18 190	12 270
Investeringar	-	-
Övrig värdeförändring	-47	5 920
Utgående marknadsvärde	18 143	18 190

Planenligt restvärde	19-12-31	18-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 454	14 454
Investeringar	1434	-

NOT 17 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER FORTS.

Utrangeringar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 888	14 454
Ingående avskrivningar	-4 204	-3 909
Utrangeringar	-	-
Avskrivningar	-416	-295
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 620	-4 204
Utgående planenligt restvärde	11 268	10 250
Varav bokfört värde mark	2 301	2 301
Taxeringsvärde byggnad	9 200	6 600
Taxeringsvärde mark	2 652	2 028

NOT 18 INVENTARIER

	19-12-31	18-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 497	2 354
Anskaffningar	454	1 336
Utrangeringar	-	-1 193
Utgående ackumulerat anskaffningsvärden	2 951	2 497
Ingående avskrivningar	-881	-1 918
Utrangeringar	-	1 156
Avskrivningar	-405	-119
Utgående ackumulerade avskrivningar	1286	-881
Utgående planenligt restvärde inventarier	1665	1 616

NOT 19 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	19-12-31	18-12-31
Ingående/utgående anskaffningsvärde	0	0
Antal andelar	0	0

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 20 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	19-12-31	18-12-31
Förvaltningsfastigheter	1 262	159
Varulager	999	1 067
Summa uppskjutna skattefordringar	2 261	1 226

NOT 21 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	19-12-31	18-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 853	2 853
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 853	2 853
Ingående nedskrivningar	-371	-371
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-371	-371
Utgående bokfört värde långfristiga fordringar	2 482	2 482

NOT 22 FÄRDIGSTÄLLDA BOSTÄDER

	19-12-31	18-12-31
Osålda bostäder	52 232	-
Summa färdigställda bostäder	-	-

NOT 23 PÅGÅENDE ARBETEN

	19-12-31	18-12-31
Nedlagda kostnader	753 176	385 690
Fakturerade delbelopp	-168 391	-150 813
Förlustavdrag pågående projekt	-12 630	-
Avgår inkuransavdrag	-	-6 843
Summa	572 155	228 034

Från 2019 gör bolaget individuella värderingar per projekt. En eventuell förlust tas vid det tillfälle då den uppstår i ett projekt. Tidigare räknade bolaget på ett generellt inkuransavdrag.

Bolaget har under 2019 aktiverat interna kostnader relaterade till projekt. Detta innebär att hänsyn tas till den interna tid och kostnad som direkt berör projekten och som går att aktivera i projekten.

NOT 24 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

	19-12-31	18-12-31
Förvaltnings AB Framtiden	34 050	29 000
Framtiden Byggutveckling AB	9 320	7 872
Bygga Hem i Göteborg AB	25	-
Summa fordringar hos koncern-företag	43 395	36 872

NOT 25 ÖVRIGA FORDRINGAR

	19-12-31	18-12-31
Reversfordran bostadsrätter	203 440	150 122
Momsfordran	2 683	689
Övrigt	614	916
Summa övriga fordringar	206 737	151 727

NOT 26 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	19-12-31	18-12-31
Förutbetalda PRI-kostnader	280	375
Upplupna personalkostnader	-	527
Arbetgivarorganisationsavgifter förutbetalda	5	-
Förutbetalda Västtrafikkort	217	158
Förutbetalda abonnemangskostnader	221	103
Förutbetalda Prenumerations-/Tryck-kostnader	9	-
Förutbetalda telefonkostnader	7	7
Förutbetalda månadsavgifter och samfällighetsavgifter	6	44
Förutbetalda försäkringspremier	64	43
Förutbetalda IT-kostnader	149	173
Förutbetalda utbildningskostnader	7	236
Förutbetalda marknadskostnader	-	26
Förutbetalda Försäljningskostnader	118	-
Övrigt	47	48
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 130	1 740

NOT 27 AVSÄTTNING FÖR PENSIONER

	19-12-31	18-12-31
Avsättning vid periodens ingång	25 018	23 742
Nyintjänad pension	1 419	1 352
Årets utbetalningar	-970	-859
Ränta	1 025	1 021
Övrigt	-243	-238
Avsättning vid periodens utgång	26 249	25 018

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

NOT 28 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR**2019**

Övriga avsättningar	Garantiåtaganden
Ingående balans	79 138
Avsättning under året	4 721
Under året ianspråkstagen avsättning	-23 714
Omklassificering	
Återförd avsättning	-14 205
Utgående balans	45 940

2018

Övriga avsättningar	Garantiåtaganden
Ingående balans	105 315
Avsättning under året	29 779
Under året ianspråkstagen avsättning	-49 335
Omklassificering	
Återförd avsättning	-6 621
Utgående balans	79 138

Övriga avsättningar avser i huvudsak kostnader för bedömda åtaganden för uppförda bostäder med enstegstättade putsfasader.

NOT 29 FINANSIELLA SKULDER

Räntebärande skulder	Nominellet belopp 2019-12-31	Marknadsvärde 2019-12-31	Nominellet belopp 2018-12-31	Marknadsvärde 2018-12-31
Skulder till koncernföretag	564 293	564 293	157 773	157 773

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 swappräntan på värderingsdagen med tillägg av en marknadsmässig kreditmarginal. Beviljad kredit på koncernkonto uppgår till 350 000 tkr (350 000), se även not 38.

NOT 30 SKULDERNAS FÖRFALLOTIDER

	Inom ett år "Senare än fem år"	
Låneskulder		
Skulder till koncernföretag	64 293	500 000
Rörelseskulder		
Leverantörsskulder	68 404	-
Skulder till koncernföretag	1 871	-
Övriga skulder	37 110	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 045	-
Summa skulder	174 723	500 000

NOT 31 SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG

	19-12-31	18-12-31
Förvaltnings AB Framtiden	1 002	615
Bostads AB Poseidon	36	6 256
Familjebostäder i Göteborg AB	81	83
Bygga Hem i Göteborg AB	28	-
Framtidens Byggutveckling AB	699	102
Göteborgs stads bostads AB	22	45
Störningsjouren	3	-
Summa skulder till koncernföretag	1 871	7 101

NOT 32 ÖVRIGA SKULDER

	19-12-31	18-12-31
Handpenningar från kunder	35 348	700
Sociala avgifter inkl löneskatt	536	-
Personalens källskatt	570	581
Skuld till Göteborgs Stad	-	5 528
Övrigt	656	-
Summa övriga skulder	37 110	6 809

NOT 33 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	19-12-31	18-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	257	372
Sociala avgifter inkl löneskatt	1 313	1 108
Upplupna personalkostnader	1 366	2 352
Upplupna konsultkostnader		320
Upplupna projektkostnader		4 619
Upplupna driftskostnader		184
Upplupet revisionsarvode	14	58
Upplupna marknadsförings- och utvecklingskostnader		352
Upplupna räntekostnader		202
Övriga poster	95	58
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 045	9 625

NOT 34 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	19-12-31	18-12-31
Ansvarsförbindelse FPG/PRI	525	500
Ansvarsförbindelse Fastigo	349	321

NOT 35 JUSTERING FÖR POSTER SOM EJ INGÅR I KASSAFLÖDET

	2019	2018
Avskrivningar	1 156	1 097
Utrangeringar	-	-
Realisationsvinst vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	-12 040	-11 160
Ökning/minskning av avsättningar	-11 331	-24 902
Summa justering för poster som ej ingår i kassaflödet	-22 215	-34 965

NOT 36 SPECIFIKATION AV KASSAFLÖDET FRÅN FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL

	2019	2018
Ökning (-) / minskning (+) av varulager	-344 121	-55 490
Ökning (-) / minskning (+) av kortfristiga fordringar	-53 160	67 877
Ökning (-) / minskning (+) av avsättningar	-20 637	-
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	45 974	27 856
Summa specifikation av kassaflödet från förändring av rörelsekapital	-371 944	40 243

NOT 37 NETTOLÅNESKULD

	2019	2018
Nettolåneskuld vid årets ingång	-182 699	-173 446
Förändring av räntebärande låneskulder	-406 521	-7 772
Ökning av avsättningar till pensioner/PRI	-1 231	-1 276
Förändring av likvida medel	-91	-205
Nettolåneskuld vid årets utgång	-590 542	-182 699

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

NOT 38 FINANSIELL RISKHANTERING

All finansiell verksamhet och riskhantering inom koncernen är samordnad och hanteras av moderbolaget under Förvaltnings AB Framtidens finansiella anvisningar som är upprättade inom ramen för Göteborgs Stads finanspolicy och finansiella riktlinjer. De koncerngemensamma anvisningarna fastställer befogenheter, ansvar samt ramar för hantering av koncernens finansiella tillgångar och skulder och finansiella risker. Med finansiella risker avses ränterisk, valutarisk, likviditets och refinansieringsrisk samt kredit- och motpartsrisk. Koncernens refinansieringsbehov under kommande 12 månader säkerställs av Göteborgs Stad. För närmare beskrivning av de finansiella riskerna se Förvaltnings AB Framtidens årsredovisning.

NOT 39 RESULTATDISPOSITION*Förslag till resultatdisposition*

Till årsstämman förfogande står (kronor):	
Ingående balanserade vinstmedel	80 271 588
Förändring fond för utvecklingsutgifter	71 000
Årets resultat	2 107 296
Summa	82 449 884
Styrelsen och verkställande direktören föreslår att ovanstående medel disponeras enligt följande:	
Utdelning	26 724 000
I ny räkning balanseras	55 725 884
Summa	82 449 884

NOT 40 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser har inträffat utöver den ordinarie verksamheten efter räkenskapsårets utgång. De finansiella rapporterna undertecknades den 6 februari 2020 och kommer att framläggas på ordinarie årsstämma den 10 mars 2020

GÖTEBORG 19 FEBRUARI 2019

Joel Wickman
Ordförande

Per Lind
1:e vice ordförande

Helén Ohlsson
2:a vice ordförande

Anna Johansson
Ledamot

Jöran Fagerlund
Ledamot

Holger Eriksson
Ledamot

Inger Hultén
Ledamot

Susanne Grandin Björnerud
Suppleant

Jens O Lindström
Suppleant

Bettan Andersson
Suppleant

Mikael Dolietis
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 6 februari 2020.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Åsa Önfelt
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har lämnats den xxx februari 2020.

Stefan Dahlén
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

Bengt Arne Bivall
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Göteborgs Egnahems Aktiebolag, org.nr 556095-3829

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Göteborgs Egnahems Aktiebolag för år 2019.

Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 22–49 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Göteborgs Egnahems Aktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1–21 samt 53–56. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Göteborgs Egnahems Aktiebolag för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Göteborgs Egnahems Aktiebolag enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättnings-skyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 6 februari 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Åsa Önfelt
Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT FÖR ÅR 2019

Till årsstämman i Göteborgs Egnahems AB
Till Göteborgs kommunfullmäktige för kännedom

Org.nr 556096-3829

Vi, lekmannarevisorer utsedda av kommunfullmäktige i Göteborgs kommun, har granskat Göteborgs Egnahems AB:s verksamhet under år 2019.

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

Lekmannarevisorernas ansvar är att granska om bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt om bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, kommunens revisionsreglemente, god revisionssed i kommunal verksamhet och med beaktande av de beslut kommunfullmäktige och årsstämman har fattat. En sammanfattning av utförd granskning har överlämnats till bolagets styrelse och verkställande direktör i en granskningsredogörelse. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövts 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 6 februari 2020

Stefan Dahlén
lekmannarevisor utsedd
av kommunfullmäktige i
Göteborgs kommun

Bengt Bivall
lekmannarevisor utsedd
av kommunfullmäktige i
Göteborgs kommun

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighet	Adress	Värdeår	Lägenheter antal	Bostäder area	Lokaler area	Total area	Taxerings- värde kkr
BACKA							
Backa 210:3	210:3	Sankt Jörgens väg 2	1992		1 300	1 300	11 852
Summa Backa			-	-	1 300	1 300	11 852
TYNNERED							
Önnered	60:27	Kupeskärsg 54	1970	1	115	115	2 982
Önnered	61:29	Kupeskärsg 81	1970	1	84	84	2 345
Önnered	61:36	Kupeskärsg 101	1970	1	84	84	2 345
Önnered	61:59	Kupeskärsg 67	1970	1	84	84	2 345
Önnered	62:65	Tanneskärsg 127	1970	1	84	84	2 409
Önnered	62:70	Tanneskärsg 137	1970	1	84	84	2 414
Önnered	62:73	Tanneskärsg 149	1970	1	84	84	2 409
Önnered	62:80	Tanneskärsg 157	1970	1	84	84	2 414
Önnered	63:14	Tanneskärsg 203	1970	1	116	116	3 177
Önnered	63:24	Tanneskärsg 229	1970	1	116	116	3 177
Önnered	63:29	Tanneskärsg 241	1970	1	116	116	3 124
Summa Tynnered			11	1 051	-	1 051	29 141
VÄSTRA ERIKSBERG							
Sannegården	80:9	Pepitas gata 17	2008	1	141	141	4 713
Summa Västra Eriksberg			2	141	-	141	4 713
Total			12	1 192	1 300	2 492	45 706
BRÄNNÖ							
Brännö	4:125	småhusenhet med värde < 1000 kronor					
Brännö	4:126	småhusenhet med värde < 1000 kronor					
Brännö	28:1	småhusenhet med värde < 1000 kronor					

STYRELSE, REVISORER OCH LEDNING

ÄGARE

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

STYRELSE		FÖDD ÅR	INVALID I STYRELSEN ÅR
Joel Wickman (m)	Ledamot, ordförande	1983	2019
Anna Johansson (s)	Ledamot	1971	2019
Jöran Fagerlund (v)	Ledamot	1972	2019
Holger Eriksson (d)	Ledamot	1954	2019
Per Lind (l)	Ledamot, 1:e vice ordf	1949	2015
Helén Ohlsson (mp)	Ledamot 2:e vice ordf	1968	2019
Inger Hultén (s)	Ledamot	1946	2019
Susanne Grandin Björnerud (m)	Suppleant	1944	2016
Jens O Lindström (s)	Suppleant	1975	2019
Bettan Andersson (v)	Suppleant	1964	2019

ARBETSTAGARREPRESENTANTER

Peter Szabo	Unionen
Annica Öhagen	Unionen

FÖRETAGSLEDNING		FÖDD ÅR	ANSTÄLLD ÅR
Mikael Dolietis	Verkställande direktör	1962	2016
Erik Windt-Wallenberg	Utvecklingschef	1969	2015
Therése Hallberg	Försäljningschef	1975	2019
Jenny Lundin	Ekonomichef	1977	2015
Maria Henriksson	Byggchef	1965	2015
Anette Johansson	Upphandlingsansvarig	1966	2017

REVISORER

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Huvudansvarig – Åsa Önfelt
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Suppleant
Stefan Dahlén (sd)	Lekmannarevisor 1967
Bengt Arne Bivall (v)	Lekmannarevisor 1946
Hans-Göran Gustafsson (sd)	Lekmannarevisorssuppleant 1950
Gun Cederborg (v)	Lekmannarevisorssuppleant 1948

PLAN FÖR STYRELSEARBETET

Februari	Årsbokslut, prognos, årsredovisning
Mars	Löpande ärenden, årsstämma
Maj	Delårsbokslut, prognos
Juni	Rapport stadsrevision, Uppföljning 1 internkontrollplan
September	Delårsbokslut, prognos, verksamhetsuppföljning
Oktober	Budget, utvärdering vd/styrelse, arbetsmiljöplan
December	Löpande ärenden, internkontrollplan, Uppföljning 2, 2020, samt beslut internkontrollplan beslut 2021, Beslut verksamhetsplan 2021

STYRELSE OCH ARBETSTAGARREPRESENTANTER



Holger Eriksson, Mikael Dolietis, Bettan Andersson, Inger Hultén, Per Lind, Susanne Grandin Björnerud, Joel Wickman (ordf.), Jöran Fagerlund

Saknas i bild: Helen Ohlsson, Jens Lindström, Anna Johansson

Arbetsstagarrepresentanter: Annica Öhagen, Peter Szabo



MED HJÄRTAT I GÖTEBORG SEDAN 1933

Sedan 1933 har Egnahemsbolaget arbetat för att förverkliga drömmen om ett eget hus eller bostadsrätt för fler göteborgare. Vi känner ett särskilt ansvar för var och vad vi bygger – och för vem. Därför erbjuder vi hållbara, prisvärda och trivsamma bostäder runt om i hela Göteborg, med fokus på de områden där det finns mest hyresrätter. På så sätt ger vi göteborgarna möjlighet att äga sitt boende i den stadsdel de trivs bäst. Samtidigt bygger vi ett hållbart samhälle.

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

BOX 4034, 422 04 HISINGS BACKA
BESÖKSADRESS: SANKT JÖRGENS VÄG 2
TEL: 031-707 70 00
www.egnahemsbolaget.se


EGNAHEMSBOLAGET
HJÄRTAT I GÖTEBORG SEDAN 1933

