GÖTEBORGS EGNAHEMS AB

Årsredovisning 2016

EGNAHEMSBOLAGET

HJÄRTAT I GÖTEBORG SEDAN 1933

ÅRSREDOVISNING 2016

Göteborgs Egnahems AB

www.egnahemsbolaget.se





VI BYGGER ÖVERALLT
MEN BARA I GÖTEBORG

EGNAHEMSBOLAGET
HJÄRTAT I GÖTEBORG SEDAN 1933

INNEHÅLL

DETTA ÄR EGNAHEMSBOLAGET

EGNAHEMSBOLAGET PÅ EN MINUT 4
NYCKELTAL 2016 4
VD HAR ORDET 5
AFFÄRSIDÉ, MÅL OCH STRATEGIER 6
ORGANISATION 8
PROJEKT, MARKNAD OCH KUNDRESAN 9
INKÖP 13
FÖRVALTNINGSVERKSAMHETEN 14
MILJÖ OCH KVALITET 15
MEDARBETARE OCH STATISTIK 2016 16

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VIKTIGA HÄNDELSER 2016 18
RISK- OCH KÄNSLIGHETSANALYS 19
UTSIKTER FÖR 2017 20
OMVÄRLDSANALYS 21
FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION 22
FEMÅRSÖVERSIKT 23

FINANSIELLA RAPPORTER

RESULTATRÄKNING 25
BALANSRÄKNING 27
FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL 29
KASSAFLÖDESANALYS 31
NOTER 32

ÖVRIGT

REVISIONSBERÄTTELSE 43
GRANSKNINGSRAPPORT 44
FASTIGHETSFÖRTECKNING 45
STYRELSE, REVISORER OCH LEDNING 46

EGNAHEMSBOLAGET PÅ EN MINUT

Egnahemsbolaget förverkligar drömmen om eget hus eller bostadsrätt för göteborgare i alla stadsdelar. Det gör vi genom att vara trogna våra rötter i egnahemsrörelsen och bygga hållbara, attraktiva och prisvärda bostäder för dagens och morgondagens boende. Vi deltar aktivt i stadsutvecklingen i Göteborg och fokuserar på områden med ensidig upplåtelseform.

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

Kontoret ligger i Hisings Backa och antalet anställda uppgår till 30.

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

NYCKELTAL 2016

- 166 (198) nya bostäder byggstartades.
- 3 (8) områden säljstartades.
- Antalet färdigställda (slutbesiktigade) bostäder uppgick till 48 (30) äganderätter och 120 (27) bostadsrätter.
- Resultat efter skatt uppgick till -168 kkr (3 593).
- Soliditeten uppgick till 18.9 procent (26,7).
- Nöjd kund index, NKI, uppgick till 68 (72).

Källehöjden 4, Hisings Backa
12 radhus med äganderätt



VD HAR ORDET



Att bedriva verksamhet inom bygg och försäljning är som att vara en sprinter med en maratonlöpares uthållighet, både fysiskt och psykiskt. Det är min reflektion, efter ett knappt halvår på posten som VD för Egnahemsbolaget, när jag funderar på hur vårt vardagliga och strategiska arbete ser ut. Vi lever i en tid med stor bostadsbrist, många nyanlända, en segregation och ett utanförskap i många av våra områden i Göteborg. I dialog med företrädare för de olika stadsdelarna efterfrågas det entydigt en uppblandning och komplettering av bostads- och äganderätter i områden med många hyresrätter. Behovet är stort och akut.

Egnahemsbolaget har de möjligheter och förutsättningar som krävs för att kunna bidra med just det som eftersöks. Vi behöver bara gå tillbaka till våra rötter, orsaken till att bolaget en gång bildades.

EGNAHEMSBOLAGETS UPPDRAG

Egnahemsbolaget föregångare, Småstugebyrån, grundades 1933 då Göteborgs första större småhusområde skulle uppföras. Det var i Bräcke på Hisingen. Projektet var en del av egnahemsrörelsen, som ville göra det möjligt för familjer med låga inkomster att flytta till rymligare och hälsosammare bostäder. Då bestod kontantinsatsen av eget arbete, och hela familjen var oftast engagerad.
Vårt uppdrag är lika aktuellt idag som det var då. Vi har en tydlig inriktning från vår ägare att bygga hållbara, attraktiva och prisvärda bostads- och äganderätter i områden med ensidig upplåtelseform. Vi arbetar också med att ta fram olika koncept för att underlätta för människor som inte hunnit skaffa sig tillräcklig kontantinsats till ett eget boende.

SOCIALT ANSVAR

Egnahemsbolaget ska bygga i alla delar av Göteborg, men med ett uttalat uppdrag att fokusera på områden som domineras av hyresrätter. Tillsammans med våra koncernsystrar i Framtidenkoncernen är vi en strategisk aktör i stadsutvecklingen i Göteborg. Våra fokusområden och kunskap om koncernsystrarnas bostadsområden och de människor som bor där gör att vi kan ta ett stort socialt ansvar. Många gånger är vi föregångare i att skapa blandade upplåtelseformer i områden som tidigare saknat bostads- och äganderätter. Vi vill och ska vara den aktör som är föregångare i stads- och samhällsutvecklingen och som visar vägen för andra aktörer i dessa områden.

KUND OCH KÄRNVERKSAMHET

Det är två begrepp som brukar beskrivas var för sig, men i verkligheten hänger dessa intimt ihop, det är ju egentligen en självklarhet!
Det handlar om ett långsiktigt arbete med start när vi får marktilldelning från vårt moderbolag till att vi överlämnar nyckeln till vår kund. Det handlar också om att vara så snabb och effektiv som möjligt i de processer och beslut som vi själva direkt kan påverka, och vara pådrivande i övriga processer. Det är det jag menar med en sprinter med en maratonlöpares egenskaper.

HÄNDELSER UNDER ÅRET

Vi har under 2016 levererat fler inflyttningsklara bostäder (168) än något annat år historiskt sett! I slutet på året har bolaget genomgått en omorganisation i syfte att öka fokus på våra kärnverksamheter och vårt uppdrag.

FRAMTID

En av de största affärer man gör i livet som privatperson är när man köper en bostad, antingen bostadsrätt eller eget ägande. Då är det viktigt att man känner förtroende och tillit för företaget och människorna som skapar detta boende. Vårt övergripande mål är att agera så att vi uppfyller eller överträffar de förväntningar som våra kunder och vår omgivning har på oss och våra hus. Koncernens vision är ”Vi bygger det hållbara samhället för Framtiden”. Egnahemsbolagets del i detta är att bygga hållbara, attraktiva och prisvärda bostäder med bostadsrätt och äganderätt. Det har vi gjort för göteborgaren i drygt 80 år och med våra engagerade och kompetenta medarbetare kommer vi att fortsätta med det i lika många år till.

Mikael Dolietis
VD Göteborgs Egnahems AB

AFFÄRSIDÉ, MÅL OCH STRATEGIER

Framtidenkoncernens gemensamma vision är ”Vi bygger det hållbara samhället för framtiden”. För att utveckla Göteborg för framtiden och skapa attraktivt boende förädlar och förvaltar vi våra befintliga fastigheter. Samtidigt bygger vi nytt med fokus på hållbarhet ur ett socialt, ekologiskt och ekonomiskt perspektiv.

Koncernens högst prioriterade uppgift de närmaste åren är att öka tempot i bostadsbyggandet, arbeta för ökad integration och välfärd i bostadsområdena samt för ett mindre segregerat Göteborg. Egnahemsbolaget bidrar till detta genom att bygga attraktiva och prisvärda bostäder med bostadsrätt och äganderätt.

VÅR AFFÄRSIDÉ OCH UPPDRAG

Egnahemsbolaget ska erbjuda göteborgarna hållbara, attraktiva och prisvärda bostäder med bostadsrätt och äganderätt.
Vi ska vara delaktiga i stadsutvecklingen genom att bygga äganderätt och bostadsrätt i alla delar av Göteborg, men med ett tydligt fokus på utsatta områden som domineras av hyresrätter.
Vi ska skapa hållbara boendemiljöer som tar ansvar för kommande generationer.

VÅRA VÄRDEORD

Alla medarbetare har gemensamt tagit fram värdeord och nyckelbeteenden som vi, dagligen, strävar efter att leva upp till.

Helhetssyn
- Ett dagligt ”mindset” bör vara att se till bolagens bästa.
- Medverka till att alla avdelningar ”lyckas” med sina uppgifter.

Kundfokus
- Att dagligen förstå att alla våra avdelningar har olika typer av kunder, externa och interna kunder.
- Att bemöta kund på samma sätt som man själv vill bli bemött.

Respekt
- Visa respekt för varandras roller, var hjälpsam. Vi ska försöka ”lyfta varandra”.
- Acceptera att vi alla har olika personligheter.



Brf Lergöken, Södra Grimmered

Ödmjukhet
- Lyssna och visa intresse för varandra.
- Vara lyhörd och visa respekt för varandras åsikter.
- Ha självdistans.

Våga tänka nytt
- Vi ska inte göra som vi alltid gjort.
- Våga pröva nya idéer.

FOKUSOMRÅDEN OCH STRATEGIER

Våra strategier utgår från de fokusområden vi har identifierat för vår verksamhet. Dessa områden är:
- Stadsutveckling
- Nyproduktion
- Sälj- och marknad
- Egnahemsbolagets utvecklingsområden
- Personal
- Upphandling
- Ekonomi

Vi har ett antal strategier som grundar sig på våra fokusområden och som vidareutvecklar till detaljerade aktiviteter, dessa strategiområden är:
- Vi ska öka bostadsutbudet och skapa miljöer där människor utvecklas, får vara unika och vill och kan bo kvar.
- Våra kunders inflytande och upplevelse av livsmiljön och bostaden ska utvecklas.
- Integration och sysselsättning.
- Vi ska ha ett miljötänkande i alla delar av vår verksamhet.
- Vi ska fortsatt vara en attraktiv arbetsgivare.
- Ekonomi

VERKSAMHETSMÅL OCH MÄTETAL

- Bolaget ska under femårsperioden 2013-2017 nå en genomsnittlig avkastning på eget kapital på 5 % (efter skatt).
- Egnahemsbolaget ska färdigställa 150 bostäder per år och nå 250 bostäder per år från och med 2019.
- Egnahemsbolaget ska vara en aktiv del av stadsutvecklingen i alla delar av Göteborg och vi tar ett särskilt ansvar för områden med ensidig upplåtelseform.
- Nöjd kund index (NKI) mer än 73 och Nöjd Medarbetare Index (NMI) mer än 70.

KOMMUNIKATIONSSTRATEGI

Kommunens kommunikationsstrategi ligger till grund för våra budskap i vår egen kommunikationsstrategi. Budskapen illustreras i blomman nedan.

Grundprincipen är att vi kommunicerar i de kanaler där bostadsköparna finns. Marknadsföringen sker kontinuerligt under hela året. Vi kommunicerar i både köpta och egna kanaler, såväl tryckta som digitala.



Kundevent, stomvisning - Brf Herrgårdsvägen, Hovås



ORGANISATION

Egnahemsbolaget är en renodlad tjänstemannaorganisation med korta beslutsvägar och närhet till kunder och uppdragsgivare. I slutet av 2016 genomfördes en omorganisation i syfte att fokusera på våra kärnverksamheter: Projekt samt Marknad och försäljning.

KUNDFOKUS
Antal anställda i slutet av året uppgår till 30.

I projektavdelningens vardagliga arbete ingår att driva på och främja ett kostnadseffektivt och hållbart byggande samt agera i utifrån ny kunskap och forskning. Att vara delaktig i utformandet av detaljplaner samt att utveckla och arbeta med program och projektering är också en stor del av vardagsarbetet. Marknad- och försäljningsavdelningen består av marknad, sälj och inredning. Avdelningen ansvarar för försäljning av nyproducerade småhus och bostadsrätter och har kontakt med kunderna genom hela processen, från intresseanmälan till inflyttning.

Marknad och försäljning kommer fortsättningsvis att ansvara för framtagande av koncepthus tillsammans med projektavdelningen.

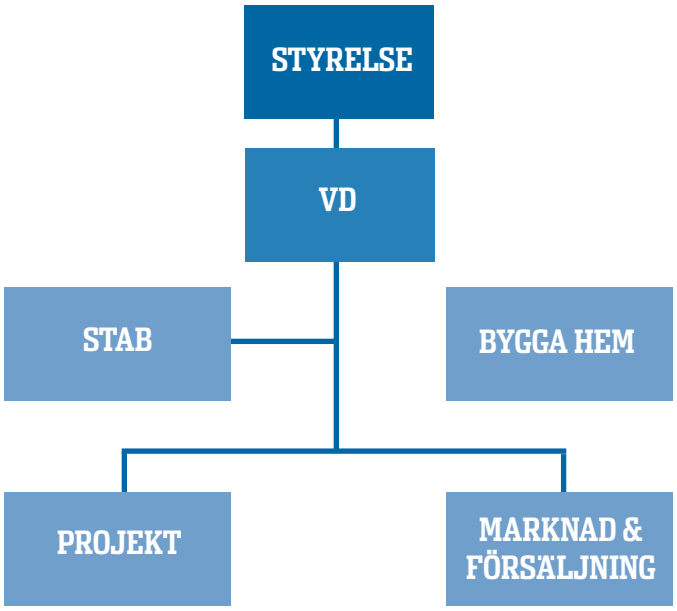
En gemensam utmaning för både Projekt och Marknad och försäljning blir att utveckla, bygga och sälja bostäder till rätt kostnad, kvalitet och målgrupp, i områden som domineras av hyresrätter.

I stabsfunktionen inryms bolagets ekonomifunktioner och inköp och upphandling. Här hanteras frågor som rör ekonomi och IT, men också de fastigheter som bolaget äger och förvaltar, samt dotterbolaget Bygga Hem.

ORGANISATION
Bolagets organisation är utformad för att koncentrera verksamheten på våra kärnprocesser. Genom att renodla ekonomifunktionen till en stabsfunktion ges det en större möjlighet att direkt vara involverad i våra processer på ett tydligare sätt.

Utöver organisationsplanen leds och utvecklas alla projekt av en projektgrupp. Den består av medarbetare från samtliga funktioner. Projektgruppen rapporterar till en Styrgrupp som består av ledningsgruppen. Denna styrmodell effektiviserar och förenklar styr- och beslutsprocessen i projekten.

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



PROJEKT, MARKNAD OCH KUNDRESAN

Under 83 års tid har Egnahemsbolaget bidragit till stadsutvecklingen i Göteborg genom att erbjuda bostäder som upplåts med bostadsrätt eller äganderätt. Genom åren har vi byggt i alla delar av Göteborg och varit drivande av stadsutvecklingen i bostadssegregerade områden, ett uppdrag vi med stolthet fortsätter med. Egnahemsbolaget levererade 168 bostäder under 2016 och har runt 150 bostäder i produktion.

ORGANISATION
Under året har en ny styrmodell för projekt introducerats. Den nya modellen ger ett tydligare uppdrag och mandat till projektledare och projektgrupp. Införandet av projektstyrmodellen gör att Egnahemsbolaget är väl rustat för att hantera en ökad produktionsvolym.
Under året har en bostadsrättsekonom och en byggledare rekryterats. Utöver det har en arkitekt erbjudits praktikplats i samarbete med Arbetsförmedlingen. Under hösten övergick praktikplatsen till projektanställning fram till halvårsskiftet 2017.

MARKNADSFÖRUTSÄTTNINGAR
Utvecklingen på bostadsmarknaden i Göteborg har under året varit positiv. Den fortsatta marknadsutvecklingen pekar åt samma håll. Det finns risker i såväl banksystem som hos hushållen om samhällsekonomin skulle påverkas av förändringar. Ränteläget är historiskt lågt och efterfrågan på bostäder är stor.

NYPRODUKTION OCH KVALITET
Under 2016 färdigställde Egnahemsbolaget 168 [57] bostäder. Målsättningen är att leverera felfria bostäder på avtalad tid och infria kundens förväntningar på bostaden. Ett kvalitetsmål är noll kvarstående besiktningsanmärkningar vid inflyttning.

KUNDRESAN
Vårt mål är att skapa en bra kundupplevelse och därför utvecklar vi kontinuerligt kontakten med intressenter och kunder. Fram till säljstart kommunicerar vi med intressenterna via nyhetsbrev.
Intressenterna bjuds in till säljstart där vi informerar om projektet. Under produktion bjuds kunderna in till olika kundevent som t ex första spadtaget, stomvisning, tjuvkik och flyttdaxmöte.



Kundevent, stomvisning
Brf Herrgårdsvägen, Hovås

KUNDNÖJDHET
Egnahemsbolaget genomför alltid en kundundersökning två månader efter inflyttning. Vi jämförs med de aktörer på marknaden som levererar liknande produkter. I mätningarna ges även möjlighet för kunden att ge kommentarer. Dessa är av stort värde i bolagets strategiska utvecklingsarbete.



Kortedala Torg
”Hemma hos” reportage

PROJEKT UNDER BYGGNATION 2016

PROJEKT	OMRÅDE	BYGGSTART	BOSTÄDER	STATUS
Brf Arenaläktaren	Kviberg	2015	18 bostadsrätter i lamellhus	Färdigställdes 2016.
Brf Lergöken	Västra Frölunda	2015	72 bostadsrätter i lamellhus	Färdigställdes 2016.
Torpagatan	Björkekärr	2015	16 äganderätter i radhus och kedjehus	Pågår/färdigställdes. 10 radhus färdigställdes 2016. 6 kedjehus färdigställs 2017.
Brf Kyrktornet	Kyrkbytorget	2015	56 bostadsrätter i punkthus och lamellhus.	Pågår. Inflyttning 2017
Källehöjden E2, 4, 5	Hisings Backa	2014-2016	49 äganderätter i radhus, kedjehus och friliggande hus	Pågår/färdigställdes. E1 och E3 färdigställdes 2015. E2 och E4 färdigställdes 2016. Etapp 5 färdigställs 2017.
Brf Trädgårsmästeriet	Olofstorp	2016	30 bostadsrätter i lamellhus	Färdigställdes 2016.
Brf Prästgården	Olofstorp	2016	26 bostadsrätter i parhus och 4-bo hus	Pågår. Inflyttning 2017
Brf Herrgårdsvägen	Hovås	2016	31 bostadsrätter i radhus, 4-bo hus och lamellhus	Pågår. Inflyttning 2017
Brf Lansen	Torslanda	2016	8 bostadsrätter i 4-bo hus	Pågår. Inflyttning 2017
Brf Kryddhyllan	Gårdsten	2016	34 bostadsrätter i radhus	Pågår. Inflyttning 2018

PROJEKT UNDER UTVECKLING 2016

PROJEKT	OMRÅDE	BYGGSTART	BOSTÄDER	STATUS
Sisjödal	Sisjön	2018	ca 35 bostadsrätter i lamellhus och 32 äganderätter i radhus	Detaljplan laga kraft. Projektering.
Selma stad	Hisings Backa	2019-2020	ca 100 bostadsrätter i punkthus och lamellhus	Detaljplan laga kraft. Förstudie.

PLANERADE BYGGSTARTER 2017

PROJEKT	OMRÅDE	BOSTÄDER	STATUS
Brf Kulan	Gamlestaden	ca 125 bostadsrätter i flerfamiljshus	Inflyttning från 2019
Brf Prästvillan	Olofstorp	4 bostäder i bostadsrätt. Om byggnation av bef. Prästgård	Inflyttning 2018

PLAN- OCH PROGRAMÄRENDEN

PROJEKT	OMRÅDE	BOSTÄDER	STATUS
Fjällbo Park	Utby	Ca 57 bostäder	Detaljplan - antagande 2017
Litteraturgatan	Hisings Backa	ca 150-200 bostäder	Detaljplan - antagande 2017
Skra Bro	Björlanda	ca 175 bostäder	Detaljplan - granskning och antagande 2017
Merkuriusgatan	Bergsjön	ca 50 bostäder	Detaljplan - granskning och antagande 2017 (BoStad2021)
Saffransgatan	Gårdsten	ca 70 bostäder	Detaljplan - granskning och antagande 2017 (BoStad2021)
Norra Fjädermolnsgatan	Länsmans-gården	ca 150 bostäder	Detaljplan - granskning och antagande 2017 (BoStad2021)
Smörslottsgatan / Robertshöjdsgatan	Björkekärr	ca 70 bostäder	Detaljplan - granskning och antagande 2017 (BoStad2021)
Gunnilse centrum	Gunnilse	ca 150 bostäder	Detaljplan - antagande 2017
Frihamnen	Frihamnen	ca 200 bostäder	Detaljplan - granskning och antagande 2017 (BoStad2021)
Gamlestadstorg etapp 2	Gamlestaden	ca 35 bostäder	Detaljplan - samråd 2017

ERHÅLLNA MARKANVISNINGAR 2016

PROJEKT	OMRÅDE	ERHÅLLEN	BOSTÄDER	STATUS
Roberthöjdsgatan	Björkekärr		ca 70 bostäder	Detaljplan- påbörjas 2016

SÄLJSTARTER 2016

HISINGS BACKA
KÄLLEHÖJDEN ETAPP 5
11 friliggande hus med äganderätt. Säljstart januari.



OLOFSTORP
BRF PRÄSTGÅRDEN
6 parhus och 20 lägenheter med bostadsrätt. Säljstart februari.



ANDALEN, TORSLANDA
BRF LANSEN
8 lägenheter med bostadsrätt. Säljstart oktober.



INFLYTTNINGAR 2016

SÖDRA GRIMMERED
BRF LERGÖKEN
72 lägenheter med bostadsrätt
Alla inflyttade under året.



HISINGS BACKA
KÄLLEHÖJDEN ETAPP 4
12 radhus med äganderätt.
Alla inflyttade under året.



HISINGS BACKA
KÄLLEHÖJDEN ETAPP 2
19 friliggande hus och 7 kedjehus med äganderätt.
Alla, utom två, inflyttade under året.



KVIBERG
BRF ARENALÄKTAREN
18 lägenheter med bostadsrätt.
Alla infyttade under året.



BJÖRKEKÄRR
TORPAGATAN
16 småhus med äganderätt.
10 radhus inflyttade under året



OLOFSTORP
BRF TRÄDGÅRDSMÄSTERIET
30 lägenheter med bostadsrätt.
Alla inflyttade under året.



EXEMPEL PÅ KOMMANDE PROJEKT

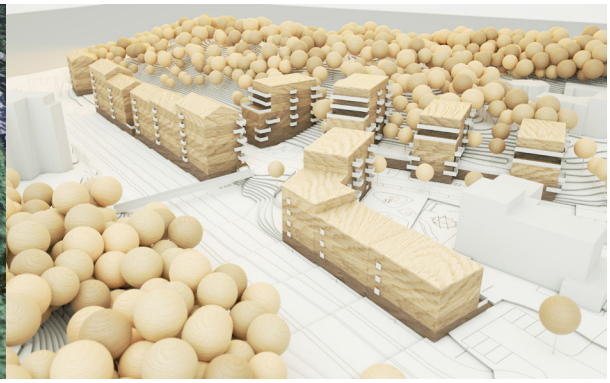
BOSTAD2021 - DEL AV JUBILEUMSSATSNINGEN
BoStad2021 är ett samverkansprojekt som ingår i Göteborgs 400-årsjubileum med målet att göra Göteborg till en ännu bättre stad. Satsningen innebär att 7 000 nya bostäder, utöver ordinarie bostadsproduktion, ska vara färdigställda till år 2021. Samarbetet omfattar byggaktörer i kommunal, privat och kooperativ regi, för ett antal av Göteborgs Stad utvalda projekt.

Egnahemsbolaget är delaktiga i fem projekt inom BoStad2021:
- Saffransgatan, Gårdsten
- Merkuriusgatan, Bergsjön
- Norra Fjärdermolnsgatan, Länsmansgården
- Smörslottsgatan, Björkekärr
- Frihamnen, Göteborg



Illustrationsskiss: Arkitekthuset

BERGSJÖN, MERKURIUSGATAN
Ca 50 bostadsrätter (totalt ca 250)
Samverkan med Familjebostäder & HP Byggutveckling



Illustrationsskiss: Okidoki Arkitekter

LÄNSMANSGÅRDEN, NORRA FJÄDERMOLNSGATAN
Ca 100-140 bostadsrätter (totalt ca 200)
Samverkan med Hökerum



Illustrationsskiss: Norconsult

BJÖRKEKÄRR, SMÖRSLOTTSGATAN
Ca 50 bostadsrätter (totalt ca 250)
Samverkan med Bostadsbolaget



Illustrationsskiss: Okidoki Arkitekter

GÅRDSTEN, SAFFRANSGATAN
Ca 70 bostadsrätter (totalt ca 400)
Samverkan med Botrygg & Gårdstensbostäder

INKÖP

Under året har Egnahemsbolaget upphandlat entreprenader till två projekt samt en strategisk projektpartner för markarbeten.

ENTREPRENADFORMER
Den upphandlade markentreprenören är redan engagerad i tre olika projekt, som därmed blir delade entreprenader. Partneringsamarbetet med entreprenören för Brf Kulan (tillsammans med Poseidon) fortgår för att nämna ett exempel på hur vi utvecklar vår förmåga att optimera vår samverkan för kundernas bästa. Vi vet redan nu att vi, under 2017, kommer fortsätta förändra och prova nya sätt att använda entreprenörers kompetens för att kunna erbjuda våra kunder bra och prisvärda bostäder.

ANBUD
Trots ökad efterfrågan på leverantörsmarknaden har vi lyckats behålla vårt genomsnitt på 4 anbud per upphandling. Eftersom många beställare rapporterar svårigheter med att skapa tillfredställande konkurrens i sina entreprenadinköp kommer vi utveckla vår kommunikation så att det blir ännu tydligare för dem hur deras anbud och engagemang bidrar till stadsutvecklingen i Göteborg. Tillsammans med ökad variation och möjlighet för olika entreprenörer att delta i våra upphandlingar tycker vi att det finns goda förutsättningar för fortsatt god konkurrens, trots stadens och regionens växande efterfrågan.

SOCIAL HÄNSYN
Förutom att fortsätta ställa krav på social hänsyn i samtliga upphandlingar kommer vi välja ut projekt där vi kan ta ett utökat ansvar för att skapa sysselsättning för göteborgare som står långt ifrån arbetsmarknaden och göra ”riktig skillnad”.

GÅRDSTEN, BRF KRYDDHYLLAN
Kryddhyllan ett projekt med delad entreprenad som visar att ”rätt produkt till rätt pris” ger förutsättningar för goda projekt även i utsatta områden



Första spadtaget - Brf Kryddhyllan, Gårdsten
Från vänster: Jahja Zeqiraj (Fastighetsnämndens ordförande), Annika Carlsson (Projektledare Egnahemsbolaget), Roger Höög (Styrelseordförande Egnahemsbolaget)

FÖRVALTNINGSVERKSAMHETEN

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

FÖRVALTADE BOSTÄDER

Egnahemsbolaget äger och förvaltar totalt 25 (26) bostäder i Västra Eriksberg, Tynnered och Bergsjön. Samtliga bostäder upplåts med hyresrätt och var uthyrda under 2016. De förvaltade bostäderna hade vid årsskiftet en sammanlagd yta av totalt 2 773 kvm (2 892). Under året såldes ett av våra kedjehus i Bergsjön.

KOMMERSIELL LOKAL

Den kommersiella lokalen utgörs av Egnahemsbolagets egen kontorsfastighet i St Jörgens Park. Byggnaden på 1 300 kvm rymmer 35 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 2016 till cirka 91 mkr (89). Detta värde överstiger summan av det bokförda värdet på bolagets fastigheter med 42 mkr (46). Marknadsvärdet på förvaltningsfastigheter uppgick till 79 mkr (78). Marknadsvärdet på byggnader och mark motsvarar 11 mkr (11).

FÖRVALTNING

Under 2016 har renovering av fasad, staket samt förråd bitvis skett på våra fastigheter i Tynnered. I vår kontorsfastighet har vi byggt om vår reception och åtgärdat en vattenskada i ett av våra konferensrum. I samtliga kontorsrum har belysningen bytts ut.

UTSIKTER FÖR 2017

Vi har för avsikt att avyttra våra radhus i Tynnered under nästa år. I vår kontorsfastighet kommer vi att se över vårt glastak i ljusgården 2017. Vi kommer även att sälja två av våra radhus på västra Eriksberg under 2017.

BYGGA HEM

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



MILJÖ OCH KVALITET

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

MÅL OCH STRATEGIER

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

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

MILJÖ- OCH KVALITETSARBETET I PRAKTIKEN

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

EXEMPEL PÅ KVALITETSKRAV I EGNAHEMSBOLAGETS PROJEKT

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



Brf Lansen, Andalen, 8 bostadsrättslägenheter

MEDARBETARE OCH STATISTIK 2016

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.

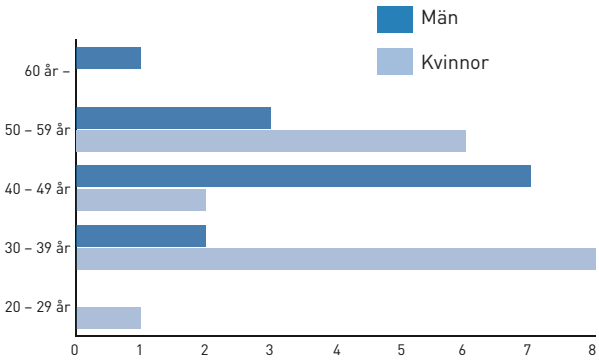
BEMANNING

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.

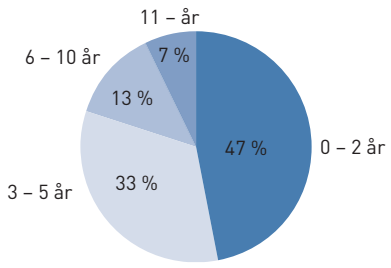
Antalet anställda vid årets slut uppgår till 30 (28), varav 17 (18) kvinnor och 13 (10) män. Alla anställda är tjänstemän. Under året tillsvidareanställdes 3 (9) nya medarbetare samt 1 med tidsbegränsad anställdning och 2 med projektanställning. Under året slutade 3 (10) medarbetare samt 1 med tillförordnad befattning.

Medelåldern bland bolagets anställda är 45,1 år (38,4). Den genomsnittliga anställningstiden uppgår till 3,6 år (3,2). 2 (1) av medarbetarna arbetar deltid efter eget önskemål.

ÅLDERSFÖRDELNING



ANSTÄLLNINGSTID I BOLAGET



MÅNGFALD OCH JÄMSTÄLLDHET

Egnahemsbolaget arbetar aktivt med jämställdhet i syfte att förbättra verksamheten.

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

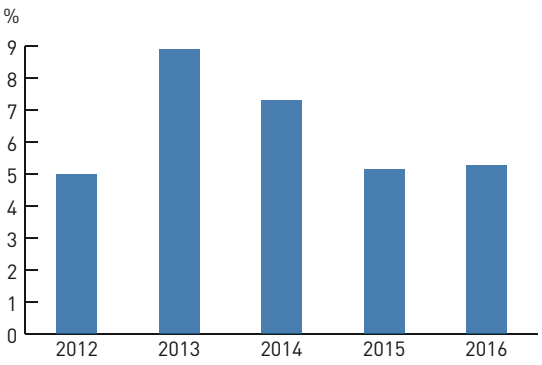
HÄLSA OCH FRISKVÅRD

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

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

Sjukfrånvaron uppgick 2016 till 5,3 procent (5,1) av total tillgänglig tid. Av detta utgjorde långtidssjukfrånvaron 3,8 procent (4,1). Antalet långtidsfriska, det vill säga medarbetare som varit sjukskrivna max fyra dagar under 2016, var 37 procent (30).

SJUKFRÅNVARO 2012 – 2016



ARBETSMILJÖ

Arbetsmiljöansvarig på bolaget driver arbetet med SAM (Systematiskt arbetsmiljöarbete) tillsammans med facklig företrädare (Unionen). Arbetet karaktäriseras av ett starkt engagemang i frågor som rör både fysisk och psykosocial arbetsmiljö. Målet är att alla som arbetar på Egnahemsbolaget ska må bra.

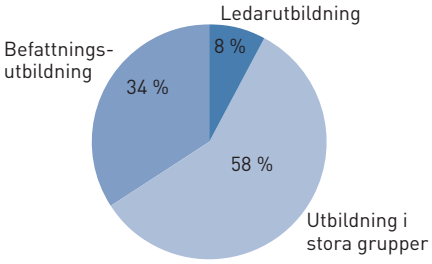
Under 2016 genomfördes en psykosocial arbetsmiljö-undersökning. Aktivitetsgrupper tillsattes med syfte att ytterligare öka triveln genom gemensamma aktiviteter. En ergonomigenomgång genomfördes hösten 2016.

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

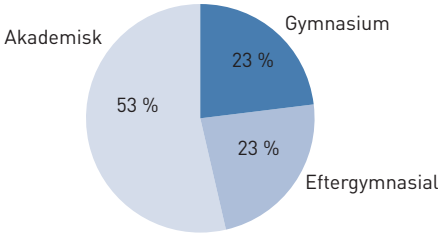
KOMPETENSUTVECKLING

Egnahemsbolagets medarbetare deltar kontinuerligt i kompetenshöjande utbildningar, som ger utrymme för såväl individens som bolagets utveckling. Under 2016 genomfördes sammanlagt 2 224 (2 180) utbildningstimmar i bolaget, varav männens andel uppgick till 631 timmar (942) och kvinnornas till 1 593 timmar (1 238).

UTBILDNINGAR



UTBILDNINGSNIVÅ





Kundevent, stomvisning - Brf Herrgårdsvägen, Hovås
Från vänster: Caroline Melker (Inredningskoordinator), Malin Karlsson (Projektledare)

Förvaltningsberättelse. Styrelsen och verkställande direktören för Göteborgs Egnahems AB (556095-3829) avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2016. Om inte särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år. Egnahemsbolaget är en del av Framtidenkoncernen (556012-6012) som ägs av Göteborgs Stadshus AB som ingår i Göteborgs Stad.

VIKTIGA HÄNDELSER 2016

JANUARI	Årets varumärkeskampanj startar (januari-december). Vi säljstartar 11 småhus med äganderätt på Källehöjden 5, Hisings Backa. Vi byggstartar Brf Trädgårdsmästeriet, Olofstorp, 30 lägenheter.
FEBRUARI	Vi säljstartar 26 bostadsrätter i Olofstorp, Brf Prästgården. Detaljplanen för Sisjödal, Sisjön vinner laga kraft.
MARS	Vi byggstartar Brf Prästgården, Olofstorp, 6 parhus och 20 lägenheter. Vi byggstartar 11 småhus på Källehöjden 5, Hisings Backa. Vi byggstartar Brf Herrgårdsvägen, Hovås, 9 radhus och 22 lägenheter.
APRIL	Vi erhåller en markanvisning i Björkekärr, Smörslottsgatan (BoStad2021). De första kunderna flyttar in på i Brf Lergöken, Södra Grimmered, 72 lägenheter.
MAJ	Uppdaterad version av Varumärkes- och kommunikationsguide samt Grafisk manual för Egnahemsbolaget presenteras internt. Samtliga kunder flyttar in på Källehöjden etapp 4, 12 radhus.
JUNI	De första kunderna flyttar in på Källehöjden etapp 2, 16 kedjehus och 10 friliggande hus Samtliga kunder flyttar in på i Brf Arenaläktaren, Kviberg, 18 lägenheter.
AUGUSTI	Mikael Dolietis tillträder som ny VD på Egnahemsbolagets.
SEPTEMBER	Vi deltar i BoNyttmässan 2016 i Excersishuset på Heden. Vi byggstartar 34 radhus i Gårdsten, Brf Kryddhyllan.
OKTOBER	Vi säljstartar 8 bostadsrätter i Andalen, Torslanda, Brf Lansen. Vi tar första spadtaget för 34 radhus, Brf Kryddhyllan i Gårdsten.
NOVEMBER	
DECEMBER	Vi tar första spadtaget för 8 lägenheter, Brf Lansen i Andalen. Vi byggstartar 8 lägenheter i Andalen, Brf Lansen. De första kunderna flyttar in på Torpagatan, 10 radhus, Samtliga kunder flyttar in i Brf Trädgårdsmästeriet, Olofstorp, 30 lägenheter.

RISK- OCH KÄNSLIGHETSANALYS

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

MOTIVERADE MEDARBETARE
Medarbetarna är bolagets viktigaste tillgång och att de känner sig motiverade, delaktiga och uppskattade är av vital betydelse. Under året har det påbörjats ett utvecklingsarbete och en omorganisation för att tydliggöra och fokusera på våra kärnverksamheter. Denna verksamhetsutveckling fortsätter 2017. Vissa roller som exempelvis projektledare är hårt marknadsutsatta, vilket är en risk ur ett verksamhetsperspektiv.

BYGGBAR MARK
Under 2016 har ansvaret för anskaffning av byggbar mark legat på moderbolaget. Egnahemsbolaget är helt beroende av marktillgången för framtida försörjning av byggrätter och kommer under 2017 att vara tidigt involverad i moderbolagets process, tidiga skeden.

EFFEKTIVA BESLUTSPROCESSER
Bolaget har identifierat en risk för att beslutsprocessen tar för lång tid eller försvåras på grund av många beslutsfattare eller en oklar beslutsprocess. Vi har en ny projekt- och investeringspolicy som klargör villkor och förutsättningar för inblandande. Vi har även implementerat en tydligare projektstyrprocess under 2016.

ENTREPRENADANSVAR
Under 2016 beslutade Egnahemsbolaget att åtgärda resterande del av de bostäder som är uppförda med enstegstätade putsfasader, ca 60 st av totalt 350 st. Vi har erbjudit förlikning i vissa fall och har påbörjat genomförande av åtgärder för övriga.
Vi beräknar att vara klara under 2017. Vi har gjort avsättningar på 15 041 (53 286) för detta ändamål 2016.

EKONOMI
Räntekostnaderna är normalt en av de enskilt största kostnadsposterna för bolaget och den långsiktiga lönsamheten är starkt påverkad av ränteutvecklingen på de finansiella marknaderna.

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. Göteborgs Stad har därmed finansieringsrisken för Framtidenkoncernens lån och kapitalbehov.

Finansnettots utveckling
För att säkerställa att inflationen fortsätter stiga mot tvåprocentmålet sänkte Riksbanken reporäntan till negativa 0,50 procent samt förlängde och utökade programmet för obligationsköp. Tremånadersräntan har varit negativ under hela året medan de längre räntorna steg efter det amerikanska presidentvalet då riskaptiten ökade i marknaden. Den femåriga räntan var som lägst -0,10 procent i augusti och steg mot slutet av året till cirka 0,30 procent. Till följd av det låga ränteläget har bolagets upplåningskostnader minskat under året.

Egnahemsbolagets finansnetto kan läsas i not 14.

Räntor
Koncernens genomsnittliga räntebindningstid får uppgå till lägst 3 år och högst till 5 år. Vid årsskiftet var räntebindningen i koncernen 3,31 år, varför effekter av plötsliga och stora ränteförändringar inte omedelbart får genomslag i skuldportföljen.

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 ställning
Egnahemsbolaget har en stark finansiell ställning. Bolagets egna kapital uppgick vid årsskiftet till 84 146 (106 154) och soliditeten uppgick till 18,9 procent (26,7). De räntebärande skulderna uppgick vid årets utgång till 156 910 (127 403). Bolaget har tillgång till intern rörelsekredit i Förvaltnings AB Framtidens kontostruktur inom Göteborgs Stads koncernkonto.

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

UTSIKTER FÖR 2017

Den stora efterfrågan på bostäder i Göteborg ser ut att fortsätta de närmaste åren. Vi ser även att viljan och efterfrågan på blandade upplåtelseformer i områden som domineras av hyresrätt är ökande. Under 2017 färdigställer Egnahemsbolaget 138 bostäder och vi har i rullande produktion ca 300 bostäder.

MARKNAD

Den fortsatta bostadsbristen och efterfrågan på attraktiva och prisvärda bostäder tycks bestå under en lång tid framöver. Egnahemsbolagets uppdrag är att bygga i alla delar av Göteborg med ett särskilt fokus på områden med ensidig upplåtelseform där betalningsförmågan generellt är låg. Det blir vår stora utmaning 2017 och kommande år. Redan idag bygger vi i dessa områden.
Under 2016 har vi en produktion på 340 bostäder och under 2017 har vi ca 300 bostäder i produktion.

NYPRODUKTION

Egnahemsbolaget tillsammans med Framtiden byggutveckling är numera de två organisationer i Framtidenkoncernen som arbetar med nyproduktion av bostäder. Då projektvolymen ökar ställs det krav på ökad effektivitet i bostadsproduktionen. Trots att vi bygger två olika produkter finns det många gemensamma processer. Under 2017 kommer vi tillsammans med Framtiden byggutveckling att samordna våra resurser, där det är möjligt, i projekt där vi båda är involverade.

Den kommande bostadsproduktionen pekar på att vi kommer att nå vårt årliga leveransmål på 200 bostäder/år, till och med öka det från 2019. En nödvändighet för att nå och bibehålla den nivån är att vi säkerställer 4-5 gånger den volymen bostäder i planprocessen.

Då Egnahemsbolagets huvudfokus blir att utveckla projekt i områden som domineras av hyresrätt de kommande åren, står vi inför ett antal utmaningar. Vi behöver utveckla koncept för att skapa flyttströmmar till dessa områden och ge möjlighet till de boende att skapa sig en boendekarriär. För att klara detta kommer vi under 2017 att genomföra följande:

- Vi ska, genom ett par pilotprojekt, erbjuda ett koncept vi kallar Vision Eget hem, Då kan vi erbjuda de kunder som inte är så kapitalstarka, en kompletterande finansieringslösning, i syfte att för dessa kunder ge möjlighet till boendekarriär och eget ägt boende.
- Vi kommer att satsa på att utveckla koncepthus för olika byggnadstyper, detta för att standardisera så långt det är möjligt utan att ge avkall på tillval och utrymme för arkitektonisk kvalité. Med dessa metoder ska vi kunna hålla en så låg projektkostnad som möjligt.

HÅLLBARHET

Egnahemsbolaget ska ha social, ekonomisk och ekologisk hållbarhetsdimension i fokus. Vi ska fortsatt fokusera på att minimera avtrycket på miljön i våra projekt, allt ifrån att använda alternativa energikällor, som exempelvis solceller, till att bygga för att minska energianvändningen som t ex lågenergihus.

I den sociala dimensionen arbetar vi för att skapa trivsamma och trygga livsmiljöer i våra projekt. Vi kommer även att arbeta med ett pilotprojekt där vi skapar möjlighet för personer som står långt från arbetsmarknaden och nyanlända som inte har kommit in på den svenska arbetsmarknaden, en möjlighet till ett riktigt arbete. Vi ska driva ett projekt där arbetet i huvudsak utförs av dessa kategorier av människor, under erfaren handledning.

RESURSTILLGÅNG

Under 2017 ser vi en ökande produktion och byggtakt, både inom bygg- och anläggningssektorn. Förutom att bostadsproduktionen ökar ser vi stora infrastruktursatsningar i Göteborg, även produktionen av handelsytor och kommersiella fastigheter ökar.
Arbetet med att vara en så attraktiv beställare som möjligt och att vara en bra och utvecklande arbetsgivare är en nödvändighet för att klara våra uppsatta mål.



Litteraturgatan, Hisings Backa, 150-200 bostadsrättslägenheter

OMVÄRLDSANALYS

VÅR OMVÄRLD

Årets stora händelser på de finansiella marknaderna var utan tvekan Storbritanniens folkomröstning om utträde ur EU i juni och det amerikanska presidentvalet i november. Resultatet av den brittiska folkomröstningen skapade initialt stora rörelser med börsfall, ränteras och ökad politisk osäkerhet. Börserna återhämtade sig redan efter några dagar medan det internationella ränteläget förblev kvar på en mycket låg nivå. Reaktionerna efter Donald Trumps seger i USA däremot blev de motsatta då de långa marknadsräntorna kraftigt steg till följd av en befarad ökad risk i den amerikanska ekonomin efter Trumps löften om skattesänkningar och stora infrastruktursatsningar. I december höjde den amerikanska centralbanken FED styrräntan igen efter stabil ekonomisk utveckling och stark arbetsmarknad. Eurozonens utveckling var långsammare och präglades av flyktingkris och terrordåd. Den europeiska centralbanken ECB förde en expansiv penningpolitik med nollränta och ett stort stödköpsprogram för obligationer som förlängdes mot slutet av året men med en lägre volym.

SVERIGE

Utvecklingen av den svenska ekonomin var god under året men med en tillväxttakttakt som bromsade upp efter den snabba uppgången förra året. Tillväxten drevs främst av en starkare export, bostadsinvesteringar samt ökad privat och offentlig konsumtion. Sysselsättningen ökade också under året, framförallt i den offentliga sektorn bland annat till följd av flyktingströmmarna. Kronan försvagades mot dollarn till cirka 9,10 kr och mot euron till cirka 9,55 kr vilket gynnade exportindustrin. Göteborgsregionen är beroende av exportmarknaden där både USA och Storbritannien är bland de största marknaderna.

För att säkerställa att inflationen fortsätter stiga mot tvåprocentmålet sänkte Riksbanken styrräntan till negativa 0,50 procent i februari. Mot slutet av året förlängdes programmet för obligationsköp i ett halvår med ytterligare 30 miljarder kronor. Trots det låga ränteläget och den svaga kronan var inflationen låg under året. Till följd av den negativa reporäntan har tremånadsräntan varierat mellan -0,3 procent i början av året till -0,6 procent mot senare delen av året vilket påverkade lån med kort räntebindning positivt. De längre räntorna föll kraftigt efter den brittiska folkomröstningen där även den femåriga räntan blev negativ. Efter det amerikanska valet steg de längre räntorna kraftigt och femårsräntan återvände till positiva nivåer och uppgick till cirka 0,30 procent mot slutet av året.



FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

TILL ÅRSSTÄMMANS FÖRFOGANDE STÅR (KRONOR):

Ingående balanserade vinstmedel	64 874 822
Årets resultat	-168 134
Summa	**64 706 688**

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

I ny räkning balanseras	**64 706 688**

STYRELSENS YTTRANDE ÖVER DEN FÖRESLAGNA RESULTATDISPOSITIONEN
Styrelsens uppfattning är att det föreslagna koncernbidraget, ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Det föreslagna koncernbidraget kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2–3 st (försiktighetsregeln).

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

FEMÅRSÖVERSIKT

	2016	2015	2014	2013	2012
RESULTATRÄKNING					
Omsättning	487 689	177 383	77 431	226 914	256 825
Avskrivningar	-1 383	-1 265	-1 182	-1 198	-935
Återförda nedskrivningar fastigheter	-	886	-	-	-
Byggverksamhetens rörelseresultat	34 378	-62 463	-16 877	10 640	19 662
Förvaltningsverksamhetens rörelseresultat	496	7 956	-228	-73	3 604
Rörelseresultat totalt	34 874	-54 507	-17 105	10 164	23 266
Resultat från finansiella poster avs. tillgångar	16	2 518	1 435	19	-2 984
Resultat från finansiella poster avs. skulder	-4 126	-2 246	-1 186	-932	-1 770
Resultat efter finansnetto	30 764	-54 235	-16 856	9 251	18 512
BALANSRÄKNING					
Fastigheter	41 783	43 758	42 529	32 497	37 114
Övriga anläggningstillgångar	5 247	4 688	21 547	35 083	54 103
Omsättningstillgångar	398 025	349 199	192 061	130 185	201 367
Eget kapital	84 146	106 154	107 553	110 267	104 991
Obeskattade reserver	-	-	-	7 064	4 616
Avsättningar	122 451	105 967	59 049	62 528	53 644
Låneskulder (räntebärande)	156 910	127 403	60 457	-	52 725
Rörelseskulder (ej räntebärande)	81 548	58 121	29 078	17 906	76 608
Balansomslutning	445 055	397 645	256 020	197 765	292 584
NYCKELTAL					
Resultatavräknade bostäder	167	56	16	111	120
LÖNSAMHET					
Avkastning på totalt kapital, %	8,3	-15,9	-6,9	4,3	6,6
Avkastning på eget kapital, %	32,3	-50,8	-15,5	9,0	16,7
FINANSIERING					
Soliditet, %	18,9	26,7	42,0	58,5	37,1
Räntetäckningsgrad, ggr	8,5	-23,1	-13,2	11,4	11,5
Skuldsättningsgrad, ggr	1,9	0,6	0,6	0,0	0,5
Genomsnittlig finansieringskostnad inklusive räntebidrag, %	-2,9	-3,7	-3,9	-3,5	-2,8
Genomsnittlig finansieringskostnad exklusive räntebidrag, %	-2,9	-3,7	-3,9	-3,5	-2,8
Kassaflöde, exklusive investeringar	32 147	-52 970	-15 674	10 449	19 447
PERSONAL					
Medelantal anställda	26,5	28,5	25,7	23,3	23,1
Sjukfrånvaro, %	5,3	5,1	7,3	8,9	5,0

DEFINITIONER

FASTIGHETER
Färdigställda byggnader plus mark och markanläggningar.

AVKASTNING PÅ TOTALT KAPITAL
Resultat efter finansiella poster plus finansiella poster hänförbara till företagets skulder i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL
Resultat efter finansiella poster i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD
Resultat efter avskrivningar plus ränteintäkter i förhållande till räntekostnaderna.

GENOMSNITTLIG FINANSIERINGSKOSTNAD INKLUSIVE RÄNTEBIDRAG
Räntekostnaden brutto för bolagets låneportfölj minskat med räntebidrag i relation till genomsnittlig lånevolym.

JUSTERAT EGET KAPITAL
Eget kapital plus 78,0% av obeskattade reserver.

SKULDSÄTTNINGSGRAD
Räntebärande skulder i förhållande till justerat eget kapital.

SOLIDITET
Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.

KASSAFLÖDE EXKLUSIVE INVESTERINGAR
Resultat efter finansiella poster exklusive avskrivningar, nedskrivningar samt återförda nedskrivningar.

GENOMSNITTLIG FINANSIERINGSKOSTNAD EXKLUSIVE RÄNTEBIDRAG
Räntekostnaden brutto för bolagets låneportfölj utan hänsyn till erhållna räntebidrag i relation till genomsnittlig lånevolym.

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	2016		2015	
BYGGVERKSAMHETEN					
Resultatavräknad fakturering	6	481 258		170 093	
Konsultintäkter	7	3 022		4 160	
Kostnader för produktion	29	-411 996		-197 015	
Byggverksamhetens bruttoresultat		**72 284**		**-22 762**	
Försäljnings- och administrationskostnader (inkl. avskrivningar)	5,8,10	-37 906		-39 701	
Byggverksamhetens rörelseresultat		**34 378**		**-62 463**	
FÖRVALTNINGSVERKSAMHETEN					
Hyresintäkter	2	3 032		3 136	
Förvaltningsintäkter	3	377	3 409	-6	3 130
Kostnader för fastighetsförvaltningen					
Driftkostnader	4	-1 173		-2 051	
Fastighetsavgift/-skatt		-163		-113	
Underhållskostnader		-339		136	
Avskrivningar i förvaltningen	10	-1 158	-2 833	-1 157	-3 185
Förvaltningsverksamhetens bruttoresultat			**576**		**-55**
Försäljnings- och administrationskostnader	5,8		-403		-363
Övriga rörelseintäkter	13		323		8 374
Förvaltningsverksamhetens rörelseresultat			**496**		**7 956**
Rörelseresultat	12		**34 874**		**-54 507**
Finansnetto	14		-4 110		272
Resultat efter finansiella poster			**30 764**		**-54 235**
Bokslutsdispositioner	15		-31 000		59 000
Skatt på årets resultat	16		68		-1 172
ÅRETS RESULTAT	1		**-168**		**3 593**

KOMMENTAR TILL RESULTATRÄKNINGEN

Årets resultat motsvarar -168 (3 593) och inkluderar reavinster vid fastighetsförsäljningar om 323 (8 374). Egnahemsbolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 30 764 (-54 235).

BYGGVERKSAMHETEN

Byggverksamhetens rörelseresultat uppgick till 34 378 (-62 463). Under året resultatavräknades totalt 167 (56) bostäder i följande område: Källehöjden (Hisings Backa) 37 st, Gånglåten (Grimmered) 72 st, Kviberg 18 st, Olofstorp 30 st samt Torpa 10 st.

Byggverksamhetens fakturering under 2016 uppgick till 484 280 (174 253). Av årets fakturering avsåg 2 716 (4 160) fakturering för konsulttjänster inom Framtidenkoncernen. Byggverksamhetens rörelseresultat uppgår till 34 378 (-62 463).

FÖRVALTNINGSVERKSAMHETEN

Vid årsskiftet 2016/2017 omfattar bolagets fastighetsbestånd 25 (26) lägenheter om sammanlagt 2 773 kvm (2 892) samt 1 300 kvm (1 300 kvm) lokaler. Samtliga bostäder är uthyrda.

Förvaltningens omsättning för 2016 uppgår till 3 409 (3 130) och består av hyresintäkter samt förvaltningsintäkter. Förvaltningsverksamhetens rörelseresultat motsvarar 496 (7 956).

Under året avyttrades 1 (2) bostad och 0 (1) lokaler. Reavinsterna uppgår till 323 (8 374). Reavinsterna redovisas under rubriken övriga rörelseintäkter.

FINANSNETTO

Bolagets finansnetto uppgår till -4 110 (272). Årets reavinster motsvarade 0 (2 517).
Rearesultatet 2015 avsåg försäljning av 5 bostadsrättsandelar, i Brf Brännö Utkiken (4 st) och Brf Eriksbergsplatån (1 st).

Bolagets ränteintäkter uppgick till 16 (1). Räntekostnader motsvarade -4 126 (-2 246). Genomsnittlig finansieringskostnad uppgick till 2,9 procent (2,4).

BOKSLUTSDISPOSITIONER

Som ett led i en skattemässig disposition lämnar Egnahemsbolaget 31 000 (erhöll 59 000) i koncernbidrag till moderbolaget. Vidare mottas ett ovillkorat aktieägartillskott om 24 180 (0).

SKATT

Redovisad skatt motsvarar 68 (-1 172), se vidare not 16.

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	NOT	16-12-31		15-12-31	
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar					
Övriga immateriella anläggningstillgångar	17	448	448	227	227
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	18	30 886		33 877	
Byggnader och mark	18	10 897		9 881	
Inventarier	19	657	42 440	408	44 166
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	20	400		400	
Uppskjuten skatt	28	1 260		1 171	
Andra långfristiga fordringar	21	2 482	4 142	2 482	4 053
Summa anläggningstillgångar			**47 030**		**48 446**
Omsättningstillgångar					
Varulager m m					
Färdigställda bostäder	22	7 975		-	
Pågående arbeten	23	217 693	225 668	222 039	222 039
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		81 564		1 665	
Fordringar hos koncernföretag	24	843		58 266	
Aktuell skattefordran		2 900		2 430	
Övriga fordringar	25	85 462		63 154	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	1 289	172 058	1 185	126 700
Kassa och bank	30		299		460
Summa omsättningstillgångar			**398 025**		**349 199**
SUMMA TILLGÅNGAR			**445 055**		**397 645**

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	Not		16-12-31		15-12-31
Eget kapital					
Bundet eget kapital					
Aktiekapital		16 000		16 000	
Reservfond		3 200		3 200	
Fond för utvecklingsutgifter		239	19 439	-	19 200
Fritt eget kapital					
Balanserat resultat		64 875		83 361	
Årets resultat		-168	64 707	3 593	86 954
Summa eget kapital			**84 146**		**106 154**
Avsättningar					
Avsättningar för pensioner, PRI	27	23 315		22 911	
Övriga avsättningar	29	99 136	**122 451**	83 056	**105 967**
Långfristiga skulder					
Låneskulder, räntebärande	30, 31				
Skulder till koncernföretag	30	150 000	**150 000**	-	**-**
Kortfristiga skulder					
Låneskulder, räntebärande	30, 31				
Skulder till koncernföretag	30	6 910	**6 910**	127 403	**127 403**
Rörelseskulder, ej räntebärande	31				
Leverantörsskulder		31 460		38 489	
Skulder till koncernföretag	32	7 276		384	
Övriga skulder	33	31 413		14 187	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	11 399	**81 548**	5 061	**58 121**
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	35, 36		**445 055**		**397 645**

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Summa Eget kapital
Eget kapital 2015-01-01	16 000	3 200	88 353	107 553
Utdelning			-4 992	-4 992
Årets resultat			3 593	3 593
Eget kapital 2015-12-31	**16 000**	**3 200**	**86 954**	**106 154**
Eget kapital 2016-01-01	16 000	3 200	86 954	106 154
Aktieägartillskott			24 180	24 180
Avsättning till fond för utvecklingsutgifter		239	-239	
Utdelning			-46 020	-46 020
Årets resultat			-168	-168
Eget kapital 2016-12-31	**16 000**	**3 439**	**64 707**	**84 146**

Aktiekapitalet består av 160 000 aktier med kvotvärde 100 kr.

Kapitalöverföringar har skett enligt not 1, koncernbidrag och aktieägartillskott.

KOMMENTAR TILL BALANSRÄKNINGEN

Anläggningstillgångar
Det bokförda värdet på anläggningstillgångarna uppgick vid årets slut till 47 030 (48 446).

Immateriella anläggningstillgångar
Beloppet om 448 (227) avser nedlagda kostnader för koncerngemensamma IT-projekt. Årets investering i immateriella anläggningstillgångar uppgår till 239 (134).

Materiella anläggningstillgångar
Det bokförda värdet på fastigheterna uppgår vid årets utgång till 41 783 (43 758), varav 8 216 (8 617) utgör mark. Årets investering uppgår till 1 323 (6 842). Bolagets samtliga förvaltningsfastigheter är uthyrda vid årsskiftet 2016/2017.

Det bokförda värdet på inventarier motsvarar 657 (408). Årets investering i inventarier uppgår till 468 (149).

Avskrivningar samt utrangeringar motsvarar -1 383 (-1 301).

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

Balansräkningen redovisar en uppskjuten skattefordran om 1 260 (1 171) vilken avser temporära skillnader i fastigheter samt nedskrivning av varulager.

Under året sålde bolaget 0 (5) andelar i bostadsrättsföreningar. Bokfört värde på sålda andelar uppgick till 0 (16 177).
Bolagets reavinst uppgick till 0 (2 517). Reavinsten redovisas i finansnettot.

Omsättningstillgångar
Det bokförda värdet på omsättningstillgångar uppgick vid årets slut till 398 025 (349 199).

Varulager mm
Bolaget har 2 (0) färdigställda och ej sålda bostäder per 31/12 2016.

Vid årets slut uppgår pågående arbeten till 217 693 (222 039). Bolagets avsättning för inkurans(gällande färdigställda hus samt pågående arbete) motsvarar 1 700 (2 422).

Under året förärvades mark vid Gunnilse centrum för 9 001. Föregående år förvärvades mark i Västra Frölunda, Björkekärr, Hovås samt Hisingen för 27 310.

Kortfristiga fordringar
Kortfristiga fordringar uppgår till 172 058 (126 700).

Bolagets kortfristiga fordringar har ökat kraftigt och avser i huvudsak kundordringar hos externa parter 81 564 (1 665) samt reversfordringar hos bostadsrättsföreningar 84 717 (62 685). Kundfordringar uppgår till 81 564 (1 665). Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter motsvarar 1 289 (1 185).

Kassa och bank
Likvida medel motsvarade vid årsskiftet 299 (460). Egnahemsbolaget är sedan 2012 anslutet till Framtiden-koncernens koncernvalutakonto.

Eget kapital
Det egna kapitalet uppgår vid årets slut till 84 146 (106 154).
Den synliga soliditeten motsvarar 18,9 (26,7) procent. Justerad soliditet uppgår till 24,8 (32,1) procent.

Avsättningar
Avsättningar för pensioner, PRI, motsvarar 23 315 (22 911). Övriga avsättningar uppgår till 99 136 (83 056), se vidare not 29.

Låneskulder
Räntebärande låneskulder motsvarar 156 910 (127 403). Årets belopp avser i sin helhet skuld till moderbolaget, Förvaltnings AB Framtiden (koncernvalutakonto).

Rörelseskulder, ej räntebärande
De korta skulderna uppgick till 81 548 (58 121) och avser främst leverantörsskulder 31 460 (38 489), momsskuld 15 815 (0), handpenningar från kunder 13 950 (12 670) samt upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 11 399 (5 061).

KASSAFLÖDESANALYS

	NOT	2016	2015
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		34 874	-54 507
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	36	17 544	39 844
Erhållen ränta		16	1
Erlagd ränta		-3 820	-2 098
Erhållen/Betald skatt		-491	-2 203
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		48 123	-18 963
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	37	-91 216	-73 659
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-43 093**	**-92 622**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Försäljning av byggnader/markanläggningar/mark och pågående nyanläggningar		2 475	12 795
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		-	18 694
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-239	-134
Investeringar i andra anläggningstillgångar		-1 791	-6 992
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**445**	**24 363**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Nyupptagna lån		150 000	**-**
Förändring på koncernkonto		-120 493	66 946
Erhållet koncernbidrag		59 000	6 400
Lämnad utdelning		-46 020	-4 992
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**42 487**	**68 354**
ÅRETS KASSAFLÖDE		**-161**	**95**
Likvida medel vid årets början		460	365
ÅRETS KASSAFLÖDE		**-161**	**95**
Likvida medel vid årets slut	30	299	460
Summa disponibla likvida medel	38	**299**	**460**

KOMMENTAR TILL KASSAFLÖDESANALYSEN

Kassaflöde från den löpande verksamheten motsvarar -43 093 (-92 622).
Rörelseskulder och kortfristiga fordringar ökade kraftigt under året, se vidare not 37.

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgår till 445 (24 363).
Under året såldes byggnader och mark med 2 475 (12 795).

Investeringar i immateriella anläggningstillgångar uppgår till -239 (-134). Investeringar i andra anläggningstillgångar motsvarar -1 791 (-6 992).

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgår till 42 487 (68 354). Bolaget har ökat sin upplåning via koncernkonto om motsvarande 29 507 (66 946). Under året erhölls ett koncernbidrag om 59 000 (6 400) och utdelning har lämnats om 46 020 (4 992).

Årets kassaflöde motsvarar -161 (95). Summa disponibla medel uppgår till 299 (460).

NOTER

NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Intäkter
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 standardkaraktär kostnadsförs.

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

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

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

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

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

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

Intäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med avsnittet intäkter.

Vid varje årsskifte och per den sista juni internvärderas bolagets fastighetsbestånd och varje fastighet åsätts ett marknadsvärde. Värdet för bolagets lokaler beräknas genom en intern värderingsmodell medan bolagets förvaltningsfastigheter värderas genom ortsprismetoden. Värderingarna skall spegla ett sannolikt pris vid en försäljning på den öppna marknanden.

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.

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.

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

Pågående ny- och ombyggnationer
Pågående ny- och ombyggnationer värderas till direkta anskaffningskostnader med tillägg för viss del av indirekta kostnader. Projekt som inte fullföljs kostnadsförs. En individuell värdering görs av varje projekt. Pågående projekt, som i kalkylen visar på ett nedskrivningsbehov vid färdigställandet, skrivs ned i takt med upparbetade projektkostnader tills att nedskrivningen uppgår till skillnaden mellan färdigställt projekt och bedömt marknadsvärde.

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

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

Planenliga avskrivningar på byggnadens huvudkomponenter görs utifrån följande nyttjandeperioder:

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

NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER FORTS.

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. Dessa är värderade till 97 procent av direkta tillverkningskostnader.

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

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

Likvida medel
Likvida medel utgörs av kassa- och bankmedel.

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

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

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

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

Uppskjuten skatt beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då tillgången 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.

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. Medel på koncernkontot klassificeras som fordran eller skuld mot koncernbolag.

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

Uppskattningar och bedömningar
Bolaget har en risk i de cirka 350 bostäder som byggts med enstegstätade putsfasader, se vidare not 29.

NOT 2 HYRESINTÄKTER

	2016	2015
Bostäder	2 995	2 963
Lokaler	-	130
Övriga hyresintäkter	37	43
Summa hyresintäkter	**3 032**	**3 136**

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

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

	2016	2015
Inom ett år	-	-
Mellan 1-5 år	-	-
Över 5 år	-	-
	-	-

Bolaget har inga uthyrda lokaler per 31/12 2016. Fastigheten såldes under 2015.

NOT 3 FÖRVALTNINGSINTÄKTER

	2016	2015
Ersättning till hyresgäster	-	-287
Övriga förvaltningsintäkter	377	281
	377	**-6**

NOT 4 DRIFTSKOSTNADER

	2016	2015
Värme	350	347
El och gas	19	43
Vatten och avlopp	98	109
Renhållning	1	23
Tomträttsavgäld	155	157
Samfällighetsavgift	318	445
Reparationer	59	338
Fastighetsskötsel	8	110
Bevakning	28	66
Försäljningskostnader	38	356
Övriga driftskostnader	99	57
Summa driftskostnader	**1 173**	**2 051**

NOT 5 PERSONAL

	2016	2015
Löner och ersättningar till styrelseledamöter och VD*/**/***	792	3 097
Löner och ersättningar till övriga anställda	16 082	15 735
Summa löner och ersättningar	**16 874**	**18 832**
Pensionskostnader till styrelse och VD*/**/***	156	375
Pensionskostnader till övriga anställda	2 882	3 078
Summa pensionskostnader	**3 038**	**3 453**
Övriga sociala kostnader**	6 063	6 538
Summa personalkostnader	**25 975**	**28 823**

Inga tantiem eller liknande ersättningar har lämnats.
*Inklusive styrelsesuppleanter
** I beloppet 2016 ingår avgångsvederlag till tidigare VD 0 tkr (2 131) i lön samt 0 tkr (946) i sociala kostnader.
*** VD funktionen totalt 4,5 (5,5) månader.
För bolagets tillförordnade VD under perioden juli 2015 till augusti 2016 har ingen lön för VD utgått. Bolaget har för nämnda period fakturerats ett arvode.

Principer för ersättning till styrelse och VD
Till styrelsens ordförande, ledamöter och suppleanter utgår arvode enligt kommunfullmäktiges beslut. Arbetstagarrepresentanter erhåller ej styrelsearvode.

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

Ersättningar och övriga förmåner under 2016	Grundlön/ styrelsearvode	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Totalt
Styrelseordförande	89			89
Övriga styrelseledamöter	180			180
Styrelsesuppleanter	57			57
Verkställande direktör *	466	2	156	624
Övriga ledande befattningshavare	3 723	35	471	4 229
Totalt	**4 515**	**37**	**627**	**5 179**

* VD-funktionen totalt 4,5 månader.

Ersättningar och övriga förmåner under 2015	Grundlön/ styrelsearvode	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Totalt
Styrelseordförande	50			50
Övriga styrelseledamöter	137			137
Styrelsesuppleanter	53			53
Verkställande direktör */**	2 857	7	375	3 239
Övriga ledande befattningshavare	2 752	35	454	3 241
Totalt	**5 849**	**42**	**829**	**6 720**

* VD-funktionen totalt 5,5 månader.
** I beloppet 2015 ingår avgångsvederlag till tidigare VD om 2 131 tkr (lön).

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 VD har avtal träffats om en ömsesidig uppsägningstid på en (1) månad. Sker uppsägning från arbetsgivarens sida utgår utöver lön under uppsägningstid ett avgångsvederlag motsvarande sex (6) månadslöner vid anställningstid sex (6) år eller kortare eller motsvarande tolv (12) månadslöner vid anställningstid längre än sex (6) år. Avgångsvederlaget är ej tjänstepensions- eller semesterlönegrundande. Med övriga ledande befattningshavare har träffats avtal om ömsesidig uppsägningstid på mellan 3 och 6 månader.

NOT 5 PERSONAL FORTS.

Medelantal anställda, antal

	2016	2015
Kvinnor	16	16
Män	11	12
Summa medelantal anställda	**27**	**28**

Företagsledningens könsfördelning

2016	Män	Kvinnor	Totalt
Styrelse	5	2	**7**
VD, övriga ledande befattningshavare	3	-	**3**
Totalt	**8**	**2**	

Företagsledningens könsfördelning

2015	Män	Kvinnor	Totalt
Styrelse	5	2	**7**
VD, övriga ledande befattningshavare	3	2	**5**
Totalt	**8**	**4**	

NOT 6 RESULTATAVRÄKNAD FAKTURERING

Årets belopp om 481 258 (170 093) avser 167 (56) resultatavräknade bostäder.

NOT 7 KONSULTINTÄKTER

Av årets belopp om 3 022 (4 160) avser 2 024 (2 086) försäljning av konsulttjänster till dotterföretaget Bygga Hem i Göteborg AB.

NOT 8 FÖRSÄLJNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

	2016	2015
Försäljnings- och administrationskostnader	37 026	38 708
Centrala kostnader	1 283	1 356
Summa	**38 309**	**40 064**

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

NOT 9 UPPLYSNINGAR OM NÄRSTÅENDE OCH KONCERNINTERNA TRANSAKTIONER

Intäkter från och kostnader till andra koncernföretag, %

	2016	2015
Andel av totala intäkter		
Bolag inom Framtidenkoncernen	1	2
Göteborgs Stads nämnder och bolag, exkl Framtidenkoncernen	0	2
	1	4
Andel av totala kostnader i rörelseverksamhet exkl fastighetsskatt, av- och nedskrivningar		
Bolag inom Framtidenkoncernen	1	1
Göteborgs Stads nämnder och bolag, exkl Framtidenkoncernen	3	5
	4	6
Andel av intäkter i finansnetto		
Bolag inom Framtidenkoncernen	**-**	**-**
Andel av kostnader i finansnetto		
Bolag inom Framtidenkoncernen	**100**	**99**

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

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

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

NOT 10 AVSKRIVNINGAR OCH UTRANGERINGAR

Planenliga avskrivningar i administration och försäljning i byggverksamheten	**2016**	**2015**
Inventarier	-207	-144
Immateriella anläggningstillgångar	-18	-
Planenliga avskrivningar i fastighetsförvaltningen	**2016**	**2015**
Byggnader	-1 141	-1 117
Inventarier	-12	-4
Summa avskrivningar	**-1 378**	**-1 265**
Utrangeringskostnader i fastighetsförvaltningen	**2016**	**2015**
Byggnader	-5	-36
Summa utrangeringskostnader	**-5**	**-36**
Summa avskrivningar och utrangeringar	**-1 383**	**-1 301**

NOT 11 ARVODE TILL VALD REVISIONSBYRÅ

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	2016	2015
Revisionsuppdrag	122	116
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-
Skatterådgivning	45	41
Övriga tjänster	3	3
Summa arvode till vald revisionsbyrå	**170**	**160**

Utöver ovanstående arvode till valt revisionsbolag har arvode utgått för lekmannarevision inklusive sakkunningt biträde med 109 (104).

NOT 12 OPERATIONELLA LEASINGKOSTNADER

Framtida minimileasavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

	2016	2015
Förfaller till betalning inom 1 år	473	223
Förfaller till betalning senare än ett, men inom 5 år	789	136
Summa	**1 262**	**359**
Under periodens kostnadsförda leasingavgifter	356	175

NOT 13 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Realisationsvinst vid fastighetsförsäljningar	323	8 374

NOT 14 FINANSNETTO

	2016	2015
Resultat från övriga omsättningstillgångar		
Räntor	16	1
	16	**1**
Finansiella poster hänförbara till bolagets skulder		
Räntor koncernföretag	-4 116	-2 230
Räntor kreditinstitut	-10	-16
	-4 126	**-2 246**
Finansiella poster hänförbara till bolagets finansiella anläggningstillgångar		
Återförd nedskrivning andelar i bostadsrättsföreningar	-	3 077
Realisationsresultat	-	-560
Finansnetto	**-4 110**	**272**

NOT 15 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2016	2015
Upplösning av periodiseringsfond	-	-
Erhållet koncernbidrag	-	59 000
Lämnat koncernbidrag	-31 000	-
Summa bokslutsdispositioner	**-31 000**	**59 000**

NOT 16 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2016	2015
Aktuell skatt	-21	-211
Justering av aktuell skatt för tidigare år	-	-103
Uppskjuten skatt (avseende förändring i temporära skillnader) se not 28.	89	-858
Summa skatt på årets resultat	**68**	**-1 172**

Temporära skillnader föreligger i det fall tillgångars eller skulders redovisade resepektive skattemässiga värden är olika. Bolagets temporära skillnad har resulterat i en uppskjuten skattefordran avseende tillgångar om 1 260 (1 171).

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

	2016	2015
Redovisat resultat före skatt	-236	4 765
Skatt enligt gällande skattesats, 22,0%	52	-1 048
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-10	-23
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	3	1
Skatteeffekt av ej bokförda skattepliktiga intäkter	-	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-	-
Justering avseende tidigare år	23	-103
Övrigt	-	1
Summa skatt på årets resultat	**68**	**-1 172**

NOT 17 IMMATERIELLA ANLÄGGNINGS-TILLGÅNGAR

	16-12-31	15-12-31
Ingående anskaffningsvärden	227	93
Anskaffningar	239	134
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**466**	**227**
Ingående avskrivningar	-	-
Avskrivningar	-18	-
Utgående acumulerade avskrivningar	**-18**	**-**
Utgående planenligt restvärde immateriella anläggningstillgångar	**448**	**227**

De immateriella anläggningstillgångarna avser pågående IT-projekt.

NOT 18 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Vid varje årsskifte och per den sista juni internvärderas bolagets 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.

Den interna värderingsmodellen är en avkastningsbaserad metod som bygger på varje fastighets förväntade kassaflöde under de kommande tio åren samt ett beräknat restvärde för år elva. I kassaflödet ingår kontrakterade intäkter och kostnader såsom hyror minskade med hyresbortfall, fastighetsskatt och en schabloniserad drift och schabloniserat underhåll.

För utveckling av driftsnettot under kalkylperioden görs antaganden om utveckling av inflation, hyror, hyresbortfall, drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt. För kalkylperiodens sista år beräknas ett restvärde, vilket motsvarar ett bedömt marknadsvärde vid denna tidpunkt. Driftsnettot och restvärdet uttrycks i nominella termer och diskonteras med en kalkylränta som är baserad på marknadens direktavkastningskrav.

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.

Marknadsvärde	16-12-31	15-12-31
Ingående marknadsvärde	77 900	71 345
Investeringar	-	6 371
Fastighetsförsäljningar	-2 200	-5 946
Övrig värdeförändring	3 600	6 130
Utgående marknadsvärde	**79 300**	**77 900**

Planenligt restvärde	16-12-31	15-12-31
Ingående anskaffningsvärden	37 953	37 569
Investeringar	-	6 371
Omklassificering	-	-41
Försäljningar/utrangeringar	-2 204	-5 946
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**35 749**	**37 953**
Ingående nedskrivningar	-	-886
Försäljningar	-	886
Utgående ack nedskrivningar	**-**	**-**
Ingående avskrivningar	-4 077	-3 886
Försäljningar/utrangering	36	639
Avskrivningar	-822	-830
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-4 863**	**-4 077**
Utgående planenligt restvärde	**30 886**	**33 877**
Varav bokfört värde mark och markanläggning	5 914	6 316
Taxeringsvärde byggnad	**29 640**	**30 664**
Taxeringsvärde mark	**28 790**	**28 071**

BYGGNADER OCH MARK

Marknadsvärde	16-12-31	15-12-31
Ingående marknadsvärde	11 485	11 160
Investeringar	1 188	471
Övrig värdeförändring	-1 288	-146
Utgående marknadsvärde	**11 385**	**11 485**

Planenligt restvärde	16-12-31	15-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 136	13 223
Investeringar	1 323	471
Utrangeringar	-5	-558
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**14 454**	**13 136**
Ingående avskrivningar	-3 255	-3 490
Utrangeringar	16	522
Avskrivningar	-318	-287
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-3 557**	**-3 255**
Utgående planenligt restvärde	**10 897**	**9 881**
Varav bokfört värde mark	2 301	2 301
Taxeringsvärde byggnad	**6 600**	**7 000**
Taxeringsvärde mark	**2 028**	**1 560**

NOT 19 INVENTARIER

	16-12-31	15-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 777	2 587
Anskaffningar	468	149
Omklassificering	-	41
Utgående ackumulerat anskaffningsvärden	**3 245**	**2 777**
Ingående avskrivningar	-2 369	-2 221
Omklassificering	-	-
Avskrivningar	-219	-148
Utgående acumulerade avskrivningar	**-2 588**	**-2 369**
Utgående planenligt restvärde inventarier	**657**	**408**

NOT 20 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	16-12-31	15-12-31
Ingående/utgående anskaffningsvärde	400	400

Bygga Hem i Göteborg AB

Org nummer: 556643-7934

Antal andelar: 4 000

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

Moderbolaget Göteborgs Egnahems AB upprättar inte någon koncernredovisning. Moderbolag i den minsta koncern där koncernredovisning upprättas är Förvaltnings AB Framtiden, org. nr 556012-6012, med säte i Göteborg. Moderbolag i den största koncern där koncernredovisning upprättas är Göteborgs Stad.

NOT 21 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	16-12-31	15-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2853	22 107
Försäljningar	-	-19 254
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 853**	**2 853**
Ingående nedskrivningar	-371	-3 448
Återförda nedskrivningar	-	3 077
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-371**	**-371**
Utgående bokfört värde långfristiga fordringar	**2 482**	**2 482**

Föregående års försäljningar och återförda nedskrivningar avser Brf Brännö Utkiken och Brf Eriksbergsplatån.

NOT 22 FÄRDIGSTÄLLDA BOSTÄDER

	16-12-31	15-12-31
Osålda bostäder	8 222	-
Avgår inkuransavdrag	-247	-
Summa färdigställda bostäder	**7 975**	**-**

NOT 23 PÅGÅENDE ARBETEN

	16-12-31	15-12-31
Nedlagda kostnader	306 149	283 506
Fakturerade delbelopp	-87 003	-59 045
Avgår inkuransavdrag	-1 453	-2 422
Summa pågående arbeten	**217 693**	**222 039**

NOT 24 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

	16-12-31	15-12-31
Förvaltnings AB Framtiden	-	58 093
Bostads AB Poseidon	843	-
Familjebostäder i Göteborg AB	-	173
Göteborgs stads bostadsaktiebolag	-	-
Bygga Hem i Göteborg AB	-	-
Gårdstensbostäder AB	-	-
Summa fordringar hos koncernföretag	**843**	**58 266**

NOT 25 ÖVRIGA FORDRINGAR

	16-12-31	15-12-31
Reversfordran bostadsrätter	84 717	62 685
Momsfordran	-	447
Övrigt	745	22
Summar övriga fordringar	**85 462**	**63 154**

NOT 26 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	16-12-31	15-12-31
Förutbetalda PRI-kostnader	691	670
Förutbetalda Västtrafikkort	102	89
Upplupna konsultintäkter	-	100
Förutbetalda månadsavgifter (brf)	-	13
Förutbetalda försäkringspremier	51	-
Förutbetalda IT-kostnader	288	198
Förutbetalda utbildningskostnader	13	39
Övrigt	144	76
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**1 289**	**1 185**

NOT 27 AVSÄTTNING FÖR PENSIONER

	16-12-31	15-12-31
Avsättning vid periodens ingång	22 911	22 320
Nyintjänad pension	1 045	903
Årets utbetalningar	-1 360	-1 278
Ränta	818	795
Övrigt	-99	171
Avsättning vid periodens utgång	**23 315**	**22 911**

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

NOT 28 AVSÄTTNING FÖR UPPSKJUTEN SKATT

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

Uppskjutna skattefordringar	16-12-31	15-12-31
Förvaltningsfastigheter	193	104
Varulager	1 067	1 067
Underskottsavdrag		-
Summa uppskjutna skattefordringar	**1 260**	**1 171**

NOT 29 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

2016

Övriga avsättningar	Garanti-åtaganden
Ingående balans	83 056
Avsättning under året	21 959
Under året ianspråkstagen avsättning	-6 586
Omklassificering	1 000
Återförd avsättning	-293
Utgående balans	**99 136**

2015

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

Övriga avsättningar avser i huvudsak kostnader för bedömda åtaganden för uppförda bostäder med enstegstätade putsfasader. Under året har en avsättning gjorts med 15 041 kkr (53 286).

NOT 30 FINANSIELLA SKULDER

Räntebärande skulder	Nominellt belopp 2016-12-31	Marknadsvärde 2016-12-31	Nominellt belopp 2015-12-31	Marknadsvärde 2015-12-31
Skulder till koncernföretag	156 910	156 910	127 403	127 403

Bolagets räntebärande skulder till koncernföretag utgörs av lån från moderbolaget. All ny upplåning sker via moderbolaget. Beräkningen av verkligt värde baseras på marknadsmässiga noteringar och allmänt vedertagna beräkningsmetoder. Kreditportföljen marknadsvärderas med utgångspunkt i den svenska swapräntan på värderingsdagen med tillägg av en marknadsmässig kreditmarginal. Beviljad kredit på koncernkonto uppgår till 350 000 tkr (200 000), se även not 39.

NOT 31 SKULDERNAS FÖRFALLOTIDER

	Inom ett år	Senare än fem år
Låneskulder		
Skulder till koncernföretag	6 910	150 000
Rörelseskulder		
Leverantörsskulder	31 460	-
Skulder till koncernföretag	7 276	-
Övriga skulder	31 413	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 399	-
Summa skulder	**88 458**	**150 000**

NOT 32 SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG

	16-12-31	15-12-31
Förvaltnings AB Framtiden	6 944	-
Bostads AB Poseidon	-	70
Familjebostäder i Göteborg AB	-	-
Bygga Hem i Göteborg AB	310	304
Framtiden Byggutveckling AB	22	-
Gårdstensbostäder AB	-	9
Summa skulder till koncernföretag	**7 276**	**384**

NOT 33 ÖVRIGA SKULDER

	16-12-31	15-12-31
Handpenningar från kunder	13 950	12 670
Sociala avgifter inkl löneskatt	1 127	1 034
Personalens källskatt	521	482
Momsskuld	15 815	-
Övrigt	-	1
	31 413	**14 187**

NOT 34 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	16-12-31	15-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	803	812
Upplupna personalkostnader	745	1 165
Upplupna projektkostnader	7 591	253
Upplupet avgångsvederlag	1 882	2 352
Upplupna driftskostnader	79	136
Upplupet revisionsarvode	132	125
Upplupet juristarvode	74	95
Övriga poster	93	123
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**11 399**	**5 061**

NOT 35 EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	16-12-31	15-12-31
Ansvarsförbindelse FPG/PRI	466	670
Ansvarsförbindelse FASTIGO	308	290

Bolaget har en risk i de ca 350 bostäder som byggts med enstegstätade putsfasader, se vidare not 29.

NOT 36 JUSTERING FÖR POSTER SOM EJ INGÅR I KASSAFLÖDET

	2016	2015
Avskrivningar	1 378	1 265
Utrangeringar	5	36
Realisationsvinst vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	-323	-8 374
Ökning/minskning av avsättningar	16 484	46 917
Summa justering för poster som ej ingår i kassaflödet	**17 544**	**39 844**

NOT 37 SPECIFIKATION AV KASSAFLÖDET FRÅN FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL

	2016	2015
Ökning (-) / minskning (+) av varulager	-3 629	-49 273
Ökning (-) / minskning (+) av kortfristiga fordringar	-103 405	-54 413
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	15 818	30 027
Summa specifikation av kassaflödet från förändring av rörelsekapital	**-91 216**	**-73 659**

NOT 38 NETTOLÅNESKULD

	2016	2015
Nettolåneskuld vid årets ingång	-149 854	82 412
Ökning av räntebärande låneskulder	-29 507	66 946
Ökning av avsättningar till pensioner/PRI	-404	591
Förändring av likvida medel	-161	-95
Nettolåneskuld vid årets utgång	**-179 926**	**149 854**

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

NOT 39 FINANSIELL RISKHANTERING

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

Koncernens likviditets- och finansieringsbehov samordnas av moderbolaget och tryggas av Göteborgs Stad. För närmare beskrivning av de finansiella riskerna se Förvaltnings AB Framtidens årsredovisning.

NOT 40 RESULTATDISPOSITION

Förslag till resultdisposition

Till årsstämmans förfogande står (kronor)	
Ingående balanserade vinstmedel	64 874 822
Årets resultat	-168 134
Summa	**64 706 688**

Styrelsen och verkställanade direktören föreslår att ovanstående medel disponeras enligt följande (kronor).

I ny räkning balanseras	**64 706 688**

NOT 41 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser har inträffat, utöver den ordinarie verksamheten efter räkenskapsårets utgång. De finansiella rapporterna undertecknades den 7 februari 2017 och kommer att framläggas på ordinarie årsstämma den 7 mars 2017.

GÖTEBORG 7 FEBRUARI 2017

Roger Höög Ordförande	Parham Pour Bayramian 1:e vice ordförande	Carina Ridenius 2:e vice ordförande
Pelle Bratell	Per Lind	Michael Zurowetz

Jane Åberg

Mikael Dolietis
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 7 februari 2017.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Sune Edvardsson
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har lämnats den 7 februari 2017.

Sven R Andersson Av kommunfullmäktige utsedd lekmannarevisor	Lars-Ola Dahlqvist Av kommunfullmäktige utsedd lekmannarevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Göteborgs Egnahems AB
Org nr 556095-3829

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Göteborgs Egnahems AB för år 2016. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 18-44 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 ABs finansiella ställning per den 31 december 2016 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.

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 AB 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 1-17 samt 45-48. Det är styrelsen och den 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 den verkställande direktörens ansvar
Det är styrelsen och den verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och den 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 den 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 den verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ än 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 Revisorsnämndens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. 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 den verkställande direktörens förvaltning för Göteborgs Egnahems AB för år 2016 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 AB 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 den 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 den verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktie bolagslagen, 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 Revisorsnämndens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 7 februari 2017
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Sune Edvardsson
Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT

Till årsstämman i Göteborgs Egnahems AB **Org nr 556095-3829**
Till Göteborgs kommunfullmäktige för kännedom

Vi, av fullmäktige i Göteborgs Stad utsedda lekmannarevisorer, har granskat Göteborgs Egnahems AB:s verksamhet under år 2016.

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

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

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

Vi har i granskningen inte gjort några iakttagelser som visar att bolagets verksamhet inte har bedrivits i enlighet med ändamålet i bolagsordning och ägardirektiv.

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 7 februari 2017

Sven R Andersson
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

Lars-Ola Dahlqvist
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighet	Adress	Värdeår	Lägenheter antal	Bostäder area	Lokaler area	Total area	Taxerings-värde kkr
BACKA							
Backa 210:3	Sankt Jörgens väg 2	1992			1 300	1 300	8 628
Summa Backa			-	-	**1 300**	**1 300**	**8 628**
TYNNERED							
Önnered 60:27	Kupeskärsgatan 54	1970	1	115		115	2 228
Önnered 61:29	Kupeskärsgatan 81	1970	1	84		84	1 792
Önnered 61:36	Kupeskärsgatan 101	1970	1	84		84	1 792
Önnered 61:59	Kupeskärsgatan 67	1970	1	84		84	1 792
Önnered 61:62	Kupeskärsgatan 61	1970	1	84		84	1 794
Önnered 62:25	Tanneskärsgatan 55	1970	1	115		115	2 255
Önnered 62:65	Tanneskärsgatan 127	1970	1	84		84	1 848
Önnered 62:70	Tanneskärsgatan 137	1970	1	84		84	1 852
Önnered 62:73	Tanneskärsgatan 149	1970	1	84		84	1 848
Önnered 62:80	Tanneskärsgatan 157	1970	1	84		84	1 852
Önnered 62:89	Tanneskärsgatan 175	1970	1	84		84	1 852
Önnered 63:14	Tanneskärsgatan 203	1970	1	116		116	2 389
Önnered 63:24	Tanneskärsgatan 229	1970	1	116		116	2 389
Önnered 63:29	Tanneskärsgatan 241	1970	1	116		116	2 343
Summa Tynnered			**14**	**1 334**		**1 334**	**28 026**
VÄSTRA ERIKSBERG							
Sannegården 79:12	Rositas gata 9	2008	1	146		146	3 753
Sannegården 79:15	Rositas gata 3	2008	1	146		146	3 734
Sannegården 80:9	Pepitas gata 17	2008	1	141		141	3 549
Sannegården 80:12	Pepitas gata 11	2008	1	146		146	3 666
Sannegården 80:15	Pepitas gata 5	2008	1	146		146	3 644
Summa Västra Eriksberg			**5**	**725**	**-**	**725**	**18 346**
BERGSJÖN							
Bergsjön 60:2	Jupitegatan 6	2013	1	119		119	1 779
Bergsjön 60:3	Jupitegatan 8	2013	1	119		119	1 771
Bergsjön 60:4	Jupitegatan 10	2013	1	119		119	1 764
Bergsjön 60:5	Jupitegatan 12	2013	1	119		119	1 758
Bergsjön 60:6	Jupitegatan 14	2013		119		119	1 769
Bergsjön 60:9	Jupitegatan 20	2013	1	119		119	1 764
Summa Bergsjön			**6**	**714**	**-**	**714**	**10 605**
Total			**25**	**2 773**	**1 300**	**1 300**	**65 605**

BRÄNNÖ

Brännö 4:125	småhusenhet med värde < 1 000 kronor
Brännö 4:126	småhusenhet med värde < 1 000 kronor
Brännö 28:1	småhusenhet med värde < 1 000 kronor

STYRELSE, REVISORER OCH LEDNING

ÄGARE

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

STYRELSE		FÖDD ÅR	INVALD I STYRELSEN ÅR
Roger Höög (v)	Ordförande	1974	2015
Parham Pour Bayramian (s)	1:e vice ordförande	1980	2015
Carina Ridenius (m)	2:e vice ordförande	1965	2015
Jane Åberg (s)	Ledamot	1963	2011
Michael Zurowetz (mp)	Ledamot	1962	2007
Pelle Bratell (m)	Ledamot	1946	2015
Per Lind (l)	Ledamot	1949	2015
Susanne Grandin Biörnerud (m)	Suppleant	1944	2016
Susanne Wold (v)	Suppleant	1974	2011
Henrik Nilsson (s)	Suppleant	1955	2015

ARBETSTAGARREPRESENTANTER

Annika Carlsson	Sveriges Ingenjörer/AiF
Benny Lindén	Unionen
Marcus Gustafsson	Ledarna

FÖRETAGSLEDNING		FÖDD ÅR	ANSTÄLLD ÅR
Mikael Dolietis	Verkställande direktör	1962	2016
Erik Windt-Wallenberg	Bygg	1969	2015
Peter Eklund	Tf Sälj/Marknad	1978	2014
Peter Eklund	Inköp	1978	2014

REVISORER

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

PLAN FÖR STYRELSEARBETET

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

STYRELSE OCH ARBETSTAGARREPRESENTANTER



Från vänster: Mikael Dolietis, Susanne Grandin Biörnerud, Carina Ridenius, Pelle Bratell, Henrik Nilsson, Per Lind, Roger Höög.
Saknas i bild: Parham Pour Bayramian, Jane Åberg, Michael Zurowetz, Susanne Wold



VÄLKOMMEN HEM

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

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

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

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

EGNAHEMSBOLAGET
HJÄRTAT I GÖTEBORG SEDAN 1933

