

Framtiden Byggutveckling AB

Bokslut 2017

Sammanfattning årsbokslut 2017

År 2017 är bolagets andra verksamhetsår. I början av året övertogs knappt 40 nybyggnadsprojekt från de förvaltande bostadsföretagen. För år 2017 redovisas ett negativt resultat före skatt om 3 mnkr vilket är 4 mnkr bättre än prognos. Ökad fakturering i projekt samt lägre personalkostnader än prognos är övervägande del av förklaringen. Bolaget har per december 26 anställda mot 29 i prognos. Bolaget erhåller ett koncernbidrag om 3,5 mnkr och resultatet efter skatt redovisas till 255 tkr.

Resultaträkning (tkr)	Utfall 2017	Prognos 3 2017	Avvikelse
Projektintäkter	279 236	370 899	-91 663
Projektledningsintäkter	<u>21 818</u>	<u>20 225</u>	<u>1 593</u>
S:a projektomsättning	301 054	391 124	-90 070
Projektkostnader	-301 961	-392 034	90 073
Resultat i projekt	-907	-910	3
Administrativa intäkter	14 000	14 000	0
Administrativa kostnader	<u>-15 901</u>	<u>-20 235</u>	<u>4 334</u>
Resultat administration	-1 901	-6 235	4 334
Avskrivningar	-338	-475	137
Rörelseresultat	-3 146	-7 620	4 474
Finansnetto	-7	-6	0
Resultat efter finansiella poster	-3 153	-7 626	4 474
Erhållet koncernbidrag	3 500		
Resultat före skatt	347		
Skatt	-92		
Resultat efter skatt	255		

KOMMENTARER TILL BOKSLUT 2017

Resultaträkning

Resultat i projekt

Bolaget redovisar en förlust om 1 mnkr i projekt och avser kostnader i avslutade modulprojekt. Projektintäkterna redovisas till 301 mnkr och avviker 90 mnkr mot prognos. Avvikelserna beror delvis på tidsförskjutning i vissa projekt men även till följd av att prognosen varit för hög. Projektledningsintäkterna är 2 mnkr högre än prognos.

Administrativa intäkter och kostnader

De administrativa intäkterna är 14 mnkr vilket är i nivå med prognosen. De administrativa kostnaderna redovisas till 16 mnkr mot 20 mnkr i prognos och avvikelsen beror till övervägande del av lägre personalkostnader och mer utfakturerat i projekt än beräknat. Per den sista december fanns 26 st anställda i bolaget mot prognosens 29 st.

Balansräkning

Balansomslutningen per december 2017 redovisas till 164 mnkr. Omsättningstillgångarna 162 mnkr består till övervägande del av kundfordringar och december månads upparbetning i projekt som inte ännu fakturerats.

Övriga skulder består främst av leverantörsskulder om 63 mnkr samt skuld per 31 december till Intraservice avseende nettolikvider, skulder-fordringar, 18 mnkr.

Balansräkning (tkr)	Utfall 2017	Utfall 2016
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar	2 361	1 262
Omsättningstillgångar	161 800	29 987
Summa tillgångar	164 161	31 249
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	793	538
Finansiering från moderbolaget	68 813	17 585
Övriga skulder	94 555	13 126
Summa eget kapital och skulder	164 161	31 249

Bilaga 1 Resultaträkning

Bilaga 2 Nybyggnadsprojekt

Bilaga 3 Årsredovisning

Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta

- att fastställa Förvaltningsberättelsen för 2017.
- att fastställa Resultat- och Balansräkning per 2017-12-31.
- att föreslå bolagsstämman att disponera vinsten i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen.

Framtiden Byggutveckling AB

Anna Nordén

Framtiden Byggutveckling AB**Bokslut januari - december 2017**

	Bokslut 2017	Prognos 3 2017	Budget 2017	Bokslut 2016
Resultaträkning (tkr)				
Projektintäkter	279 236	370 899	621 400	2 463
Projektledningsintäkter	<u>21 818</u>	<u>20 225</u>	<u>30 211</u>	<u>10 380</u>
S:a projektomsättning	301 054	391 124	651 611	12 843
Projektkostnader	<u>-301 961</u>	<u>-392 034</u>	<u>-651 611</u>	<u>-12 843</u>
Resultat i projekt	-907	-910	0	0
Administrationsarvode	14 000	14 000	8 700	17 221
Administrationskostnader	<u>-15 901</u>	<u>-20 235</u>	<u>-8 400</u>	<u>-17 131</u>
Resultat administration	-1 901	-6 235	300	90
Avskrivningar	-338	-475	-300	-85
Rörelseresultat	-3 146	-7 620	0	5
Finansnetto	-7	-6	-	0
Resultat efter finansiella poster	-3 153	-7 626	0	5
Bokslutsdisposition	<u>3 500</u>			-
Resultat före skatt	347			5
Skatt	<u>-92</u>			<u>-2</u>
Resultat efter skatt	255			3

Framtiden Byggutveckling AB
Utfall 2017 mot Prognos 3, 2017
Nybyggnadsprojekt bostäder

Projekt	Utfall 2017 Tkr	Prognos 3 Tkr	Avvikelse Utfall/P3
Adventsvägen	20 618	24 611	-3 993
Askimsviken	14 557	8 479	6 078
Axel Dahlströms torg	8	0	8
Beväringsgatan "Nya Kvibergshuset"	2 998	3 127	-129
Briljantgatan, Tynnered	580	495	85
Donsö brofäste	667	17 485	-16 818
Dr Westrings gata, Guldheden	44	154	-110
Fjällbo park, Utby	364	2 102	-1 738
Frihamnen	1 894	2 969	-1 075
Gamlestaden 20:21 Gamlestadsvägen	512	1 049	-537
Gamlestaden 34:3	487	0	487
Gamlestadens torg etapp II	26	20	6
Gunnilse	186	379	-193
Hagforsgatan, Torpa	660	502	158
Hammarkulletorget	64	525	-461
Järnmyntsgatan, Högsbo	295	320	-25
Kortedala torg, Lyktan	15 331	15 111	220
Kv Makrillen	3 616	26 440	-22 824
Mandolingatan	13 950	16 465	-2 515
Merkuriusgatan, Bergsjön	1 118	736	382
Modulbostäder, Askimsviken	16 506	48 645	-32 139
Muskotgatan/Saffransgatan	827	2 858	-2 031
Radiotorget	885	637	248
Rubelgatan, Högsbo (Riksdalersgatan) Boihop Högsbo	2 066	7 681	-5 615
Selma 1, centrum (inkl samordning BHG)	2 512	2 772	-260
Selma 2, Litteraturgatan	1 154	1 786	-632
Siriusgatan, Gärdsås (Bergsjön)	789	2 215	-1 426
Sisjödalen, Sisjön	11 506	5 659	5 847
Smörslottsgatan, Härlanda tjärn	3 022	3 468	-446
Syster Estrids gata	10 162	12 051	-1 889
Säterigatan, Eriksberg	0	338	-338
Tittiridamm (Angered)	4 639	5 082	-443
Torpagatan, Torpa	14 430	16 008	-1 578
Tunnbindaregatan, Brämaregården	699	1 753	-1 054
Tuve Centrum	4 422	4 374	48
Tuve Väster	25	0	25
Uggleberget, Nya Hovås	132 084	140 880	-8 796
Wadköpingsgatan, Backa	15 092	13 901	1 191
Östra Kålltorp	56	50	6
Övrig koncernprojekt	2 203	0	2 203
SUMMA	301 054	391 124	-90 070

2017

Årsredovisning

Framtiden Byggutveckling AB



INNEHÅLL

Kort om Framtiden Byggutveckling	4
VD har ordet	5
Förvaltningsberättelse	6-8
Flerårsöversikt	9
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Förändring i eget kapital	12
Kassaflödesanalys	13
Noter, underskrifter	14-18
Revisionsberättelse	

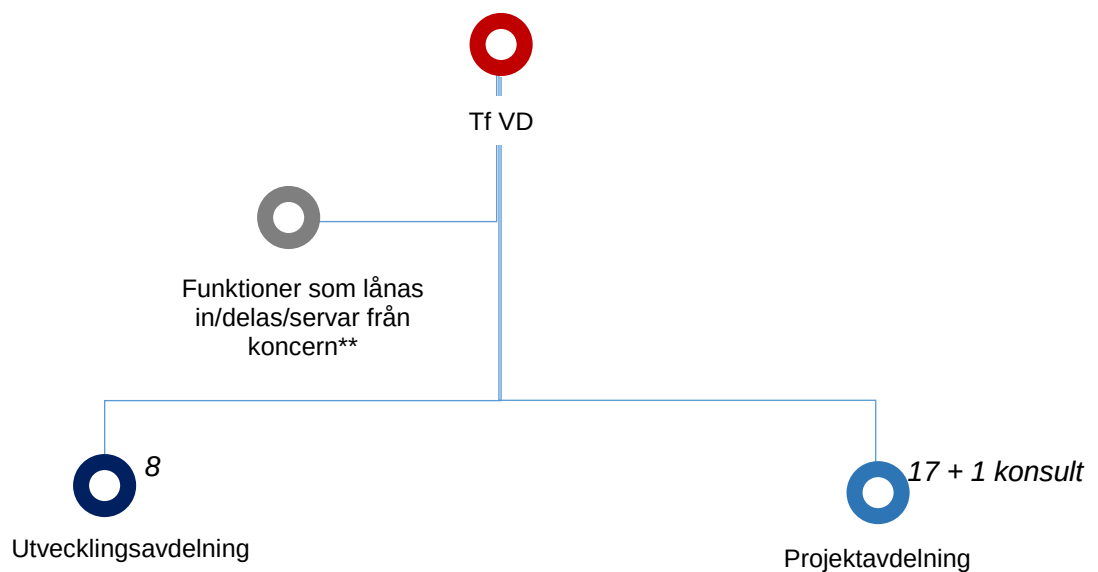
KORT OM FRAMTIDEN BYGGUTVECKLING

Framtiden Byggutveckling (Byggutveckling) har i uppdrag att genomföra all nyproduktion av hyresrätter inom Framtidenkoncernen, Sveriges största allmännyttan. Uppdraget sträcker sig från planbesked till färdigt hus.

De nyproducerade bostäderna förvaltas efter färdigställande av koncernens bostadsbolag Poseidon, Bostadsbolaget, Familjebostäder och Gårdstensbostäder.

Framtiden Byggutveckling AB ska vara marknadens ledande byggaktör för hyresrätter inom allmännyttan och bygga volym, med kvalitet till låg kostnad.

ORGANISATION



**Projektcontroller, ekonomiansvarig, lön, HR

VD HAR ORDET

Under 2017 tog Framtiden Byggutveckling över ansvaret för knappt 40 projekt som tidigare hanterats av koncernens förvaltande bolag. Fokus var att få igång produktionen för att kunna säkra leverans av inflyttningsklara lägenheter till 2018 och sedan ytterligare öka produktionstakten till 2019 och 2020. Ett VD-byte gjordes i slutet av året då Martin Blixt fick ansvar som tf koncernchef för Framtiden-koncernen och Anna Nordén fick ansvar som tf VD för Framtiden Byggutveckling.

Produktionstempo

2017 har varit ett intensivt år med övertagande av de förvaltande bolagens nyproduktionsprojekt och väl rustade har vi tagit oss an utmaningen att mer än fördubbla nyproduktionen av hyresrätter inom allmännyttan i Göteborg.

Under året som gått har en projektmodell och en gemensam standard för nyproduktion implementerats. Standarden har tagits fram gemensamt inom koncernen och skapat en gemensam bild över hur vi som bolag inom landets största bostadskoncern hanterar och genomför nyproduktion av hyreslägenheter.

I projektportföljen finns nu över 6 000 hyresrätter som ska färdigställas till 2021.

En kompetent hyresrättsbyggare

Bolaget har idag 26 anställda fördelat på två avdelningar, projektavdelningen och utvecklingsavdelningen. Projektchefer, projektledare och biträdande projektledare återfinns på projektavdelningen och övrig spetskompetens återfinns på utvecklingsavdelningen.

Utveckling för prisvärda hyresrätter

Vid byggnation av prisvärda hyresrätter finns en tydlig inriktning där utvecklingsprojekt, ständiga förbättringar, repetitivt förfarande, konceptus samt industriellt byggande är viktiga framgångsfaktorer. Utvecklingsprojekten ska säkra att vi testar



nytt och tar viktiga större steg för prisvärda hyresrätter och stimulerande livsmiljöer.

Erfarenhetsåterföring och ständiga förbättringar av vår standard ska säkra en successiv förbättring och ökad måluppfyllelse. Konceptus och industriellt byggande ska säkra att vi tydligt tar ställning och drar nytta av industriell byggnation som är på stark frammarsch i branschen.

Vår omvärld

Vi har en stabil ägare som gett oss ett tydligt uppdrag att öka byggtakten kraftigt och göra det med en kvalitet och standard så att fler göteborgare kan få tillgång till en bostad med rimlig hyra.

En stark högkonjunktur har lett till stegrade produktionskostnader och begränsad tillgång på resurser och kompetens.

Resursförsörjningen har varit en utmaning som främst visat sig i form av färre antal anbud och i vissa fall inga anbud alls.

Prisbilden har varit en annan del som gjort att fokus på en breddning av marknaden har varit absolut nödvändig. Alla aktörer på marknaden är viktiga för oss, stora som små bolag, nationella- som internationella bolag.

Med nytänkande, långsiktighet och mod fortsätter arbetet under 2018 med identifiering av kostnadsdrivare och breddning av marknaden för att kunna bygga prisvärda hyresrätter.

Jag ser mycket ljus på 2018 som året då vi med en stor projektportfölj börjar producera lägenheter i fortsatt högt tempo och agerar på marknaden som en attraktiv byggherre.

Anna Nordén

tf VD Framtiden Byggutveckling AB

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Framtiden Byggutveckling AB, 556731-5170, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årets verksamhet

Ägarförhållanden

Framtiden Byggutveckling AB, med säte i Göteborg, ägs till 100 procent av Förvaltnings AB Framtiden, 556012-6012, som i sin tur är ett helägt dotterbolag till Göteborgs Stadshus AB, ägt av Göteborgs Stad.

Verksamhet

Framtiden Byggutveckling ansvarar för all nyproduktion av hyresrätter inom Framtidenkoncernen där koncernen har samlat sin kompetens kopplad till bostadsproduktion och utveckling. År 2017 är bolagets andra verksamma år. Bolagets uppdrag är att kraftigt öka byggtakten och effektivt bygga volym med kvalitet till låg kostnad. De nyproducerade bostäderna ska efter färdigställande förvaltas av koncernens bostadsbolag Poseidon, Bostadsbolaget, Familjebostäder och Gårdstensbostäder. Uppdraget är att över tid bygga 1 400 bostäder årligen.

I januari tog bolaget över knappt 40 projekt från de förvaltande bolagen. Arbetet i merparten av dessa uppdrag hade hanterats av bolagets personal innan övertagandet. Volymen i de nu pågående uppdragen är drygt 4 800 lägenheter. Dessa uppdrag är i alla faser som vi agerar inom, vilket innebär från detaljplanearbete till pågående byggproduktion. Under året har ett tiotal upphandlingar genomförts med närmare 1 000 lägenheter. I dessa projekt finns en bred spridning med olika entreprenörer vilket är helt i enlighet med fastlagd strategi, att som målsättning vara en attraktiv beställare för så stor andel av marknaden som möjligt.

Under året har den eftersträvade uppväxlingen skett med ett antal uppdrag i faktisk produktion. Vid utgången av 2017 var 7 projekt produktionsstartade med närmare 900 lägenheter.

Under året har fokus huvudsakligen legat på att starta nya och ta över pågående nyproduktionsprojekt från förvaltande bolag inom koncernen. En projektmodell och en gemensam standard för nyproduktion har implementerats. Standarden har tagits fram gemensamt inom koncernen och skapat en gemensam bild över hur vi som bolag inom landets största bostadskoncern hanterar och genomför nyproduktion av hyreslägenheter.

År 2017 har präglats av högkonjunktur, vilket inneburit ett ökat fokus på att det finns en väl fungerande marknad i Göteborg. För att säkra detta har bolaget under 2017 arbetat med att bredda marknaden så att fler entreprenörer kunnat få möjlighet att etablera sig. Att marknadsföra Göteborg som en attraktiv stad för utländska bolag har varit ett viktigt uppdrag sedan bolaget bildades. Tillsammans med SABO och flera andra allmännyttiga bolag i Sverige, har Framtiden Byggutveckling knutit kontakt med flertalet större byggfirmor i Polen, Tyskland, de baltiska länderna och under 2017 även Spanien.

Finansiering

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.

Medarbetare

Bolaget har vid årsskiftet 26 medarbetare, varav 13 kvinnor och 13 män. Den 26 oktober 2017 avgick Förvaltnings AB Framtidens VD och bolagets VD Martin Blixt blev utsedd till tf VD för moderbolaget. Anna Nordén, utvecklingschef i bolaget, blev utsedd till tf VD i Framtiden Byggutveckling AB.

Hållbarhet

Framtiden Byggutveckling ska minska den negativa miljöpåverkan som uppkommer i nyproduktion och ge förutsättningar för låg miljöpåverkan i förvaltning. Vi ska ge nyinflyttade hyresgäster goda förutsättningar att ta eget ansvar för den miljöpåverkan som uppkommer i det egna boendet.

Detta sker bland annat genom att vi uppfyller stadens program "Miljöanpassat byggande" och därigenom uppför bostäder med hälso- och miljöriktiga byggmaterial och låg energiförbrukning. Utöver detta utvecklar vi hållbara utemiljöer, fastighetsnära lösningar för källsortering av avfall och skapar förutsättningar för hållbart resande och ett liv utan egen ägd bil.

Styrning och intern kontroll

Framtiden Byggutveckling är målstyrd med utgångspunkt i kommunfullmäktiges budget och koncernens affärsplan, vilka legat till grund för Framtiden Byggutvecklings verksamhetsplan.

I arbetet med den interna kontrollen i bolaget och Framtidenkoncernen används som vägledning ett etablerat ramverk för intern styrning och kontroll som utarbetats av Committee of Sponsoring Organisations of the Treadway Commission (COSO). Ramverket består av följande fem komponenter: styr- och kontrollmiljö, riskvärdering, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt övervakande aktiviteter.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Bolaget står inför flera stora utmaningar 2018.

En är framgång i hanteringen för myndighetsbeslut om laga kraftvunna detaljplaner och bygglov, vilket är centralt för att kunna åstadkomma byggstarter samt att få till ett flöde i byggprocessen.

En annan nyckelfaktor är framtagande av kostnadseffektiva produkter som kan generera låg produktionskostnad och att nå lönsamhetsmål med en så låg månadskostnad för de boende som möjligt.

Utblick 2018

Under 2018 kommer bolaget ha fortsatt fokus på att axla rollen som en av landets ledande hyresrättsbyggare och beställare. En byggherreorganisation med hög kompetens där utvecklingsprojekt, industriellt byggande och ständiga förbättringar är en självklarhet. För att klara detta krävs tydlighet i var vi är, vart vi vill och hur tar vi oss dit där en viktig nyckel är att säkerställa att vi som bolag är en attraktiv arbetsgivare.

Med en projektportfölj innehållande över 6 000 lägenheter möjliga att färdigställa fram till 2021, med resurser och en grundläggande bolagsstruktur på plats och flertalet byggstarter, går bolaget in i en ny fas 2018. Tempot är högt och för att inte tappa fart är samarbete med andra enheter inom koncernen ytterst nödvändigt. Det innefattar även fortsatt ökat samarbete med stadens olika aktörer, ökat internt samarbete med Egnahemsbolaget, utveckling av koncerngemensam standard och fortsatt effektivisering av arbetsmetoder och modeller.

Som en följd av fortsatt stark konjunktur fortsätter arbetet med att bredda marknaden. Under 2018 kommer fokus ligga på att förenkla och förtydliga förfrågningsunderlag, utveckla vår gemensamma standard att omfatta de kostnadsdrivare som identifierats under 2017 och integrera inriktningsdokument inom den gemensamma standardstrukturen samt minska de hinder som identifierats under 2016 och 2017 vad gäller möjligheten för utländska bolag att etablera sig här i Göteborg. Vi kommer ha ett fortsatt fokus på god samverkan med andra parter på marknaden för att tillsammans göra Göteborg till en attraktiv marknad.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015
Resultaträkning			
Omsättning	315 054	30 064	1 937
Avskrivningar	-338	-85	-1
Byggverksamhetens rörelseresultat	-3 146	5	19
Resultat efter finansnetto	-3 153	5	19
Bokslutsdispositioner	3 500	-	-
Resultat före skatt	347	5	19
Balansräkning			
Materiella anläggningstillgångar	2 361	1 262	16
Omsättningstillgångar	161 800	29 987	2 550
Eget kapital	793	538	535
Upplåning via koncernkonto	68 813	17 585	1 130
Rörelseskulder	94 555	13 126	901
Balansomslutning	164 161	31 249	2 566
Personal			
Medelantal anställda	26	17	1

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.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman står följande vinstmedel till förfogande (kr):

Ingående balanserade vinstmedel	37 394
Avsättning till utvecklingsfond	-191 491
Årets resultat	<u>255 437</u>
Summa	101 340

Styrelsen föreslår att ovanstående belopp disponeras enligt följande (kr):

I ny räkning balanseras	101 340
--------------------------------	----------------

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande finansiella rapporter.

RESULTATRÄKNING

(tkr)	Not	2017	2016
Rörelsens intäkter			
Projektintäkter		279 226	2 463
Projektledningsintäkter		21 828	10 380
Övriga intäkter		<u>14 000</u>	<u>17 221</u>
Nettoomsättning	2	315 054	30 064
Rörelsens kostnader			
Projektkostnader		-301 961	-12 843
Administrationskostnader		<u>-16 239</u>	<u>-17 216</u>
Summa	2,3,4,5	-318 200	-30 059
Rörelseresultat		-3 146	5
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-7</u>	<u>0</u>
Finansnetto	6,17	-7	0
Resultat efter finansnetto		-3 153	5
Bokslutsdispositioner			
Erhållet koncernbidrag	7	3 500	-
Resultat före skatt		347	5
Skatt på årets resultat	8	<u>-92</u>	<u>-2</u>
Årets resultat		255	3

Kommentarer till årets resultat

Nettoomsättning

År 2017 är bolagets andra verksamhetsår. I början av året övertogs knappt 40 nybyggnadsprojekt från de förvaltande bostadsföretagen i koncernen för att drivas i egen regi. Nettoomsättningen uppgick under 2017 till 315 054 tkr (30 064 tkr). Omsättningen består av fakturerade projektkostnader 279 226 tkr, projektlednings- och administrationsarvode, 21 828 tkr respektive 14 000 tkr, till de förvaltande bostadsföretagen i koncernen.

Rörelsens kostnader

Årets rörelsekostnader summeras till 318 200 tkr (30 059 tkr). Projektkostnaderna uppgår till 301 961 tkr (12 843 tkr) och merparten projekterings- och entreprenadkostnader. Administrationskostnader 16 239 tkr (17 216 tkr) och består främst av personalkostnader.

Rörelseresultat

Bolaget redovisar ett negativt resultat om 3 153 tkr (5 tkr) främst till följd av mer ej fakturerbar tid än till följd av bolagets uppbyggnads- och konsolideringsfas.

Finansnetto

Finansnettot uppgick under 2017 till -7 tkr (0 tkr).

Bokslutsdisposition

Bolaget har erhållit ett koncernbidrag från moderbolaget om 3 500 tkr (-).

Skatt på årets resultat

Bolagets aktuella skatt på årets resultat uppgick till -92 tkr (-2 tkr).

Årets resultat

Årets resultat uppgick till 255 tkr (3 tkr).

BALANSRÄKNING

(tkr)	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Koncerngemensamt intranät- och diariesystem	5,9	191	-
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	5,10	<u>2 170</u>	<u>1 262</u>
		2 170	1 262
Summa anläggningstillgångar		2 361	1 262
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		346	150
Fordringar hos koncernföretag		59 733	19 753
Upparbetad ej fakturerad intäkt	11	96 212	3 905
Övriga fordringar		4 579	3 419
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	<u>929</u>	<u>2 622</u>
		161 799	29 849
Kassa och bank		<u>1</u>	<u>138</u>
Summa omsättningstillgångar		161 800	29 987
SUMMA TILLGÅNGAR		164 161	31 249
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		500	500
Fond för utvecklingskostnader	13	191	
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		-153	35
Årets resultat		<u>255</u>	<u>3</u>
		102	38
Summa eget kapital		793	538
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		63 290	2 810
Skulder till koncernföretag	14	70 048	20 731
Skatteskuld		-	-
Övriga kortfristiga skulder		26 325	4 242
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	<u>3 705</u>	<u>2 928</u>
		163 368	30 711
Summa skulder		163 368	30 711
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		164 161	31 249

Kommentarer till balansräkningen

Omsättningstillgångar

Bolagets omsättningstillgångar har ökat med 132 mnkr mellan åren och består främst av ökade fordringar på koncernbolagen avseende fakturerade projekt samt upparbetat i projekt, ej ännu fakturerat.

Kortfristiga skulder

På motsvarande sätt har de kortfristiga skulderna ökat med 133 mnkr, främst bestående av ökade leverantörsskulder och ökad upplåning från moderbolaget.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

(tkr)

	Not	Aktie- kapital	Bundet kapital	Fritt eget kapital
Ingående balans 2016-01-01		500	-	35
Årets resultat		=	=	<u>3</u>
Utgående balans 2016-12-31		500	-	38
Ingående balans 2017-01-01		500	-	38
Överföring till utvecklingsfond	13		<u>191</u>	-191
Årets resultat		=	-	<u>255</u>
Utgående balans 2017-12-31		500	191	102

Aktiekapitalet utgörs av 5 000 aktier med kvotvärde om 100 kr.

KASSAFLÖDESANALYS

(tkr)	Not	2016	2016
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-3 146	5
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet, m.m.	16	439	85
Erlagd ränta	17	<u>-7</u>	-
Betald skatt		<u>-732</u>	<u>-667</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-3 446	-577
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	18	<u>-46 381</u>	<u>-14 411</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-49 827	-14 988
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	9	-191	-
Investeringar i inventarier	10	-1 410	-1 331
Försäljning av inventarier		63	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 538	-1 331
Finansieringsverksamheten			
Upplåning via koncernkonto	13	51 228	16 455
Årets kassaflöde		-137	136
Likvida medel vid årets början		138	2
Årets förändring av likvida medel		<u>-137</u>	<u>136</u>
Likvida medel vid årets slut		1	138
Outnyttjade kreditlöften		-	-
Summa disponibla medel		1	138
Förändring av räntebärande nettolåneskuld			
Räntebärande nettolåneskuld vid årets ingång		-17 447	-1 128
Minskning/ökning av räntebärande låneskuld		-51 228	-16 455
Minskning/ökning av likvida medel		<u>-137</u>	<u>136</u>
Räntebärande nettolåneskuld vid årets utgång		-68 812	-17 447

Kommentarer till Kassaflödesanalysen

Den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten har mellan åren minskat med 35 mnkr och beror främst på att upparbetat i projekt tillsammans med kundfordringar har ökat mer än kortfristiga skulder, såsom leverantörsskulder.

Finansieringsverksamheten

Ökad upplåning från moderbolaget gör att kassaflödet från finansieringsverksamheten ökat mellan åren med 35 mnkr.

NOTER

(Belopp redovisas i tkr om inte annat anges. Inom parentes avser år 2016)

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäkter

Bolaget vinstavräknar utförda tjänsteuppdrag på löpande räkning i den takt arbetet utförs. Pågående, ej fakturerade tjänsteuppdrag, tas i balansräkningen upp till det beräknade faktureringsvärdet av utfört arbete och redovisas i posten Upparbetad ej fakturerad intäkt.

Immateriella och materiella anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Aktiveringsmodellen tillämpas för internt upparbetade immateriella tillgångar. Avskrivningar görs linjärt över den bedömda nyttjandetiden.

Inventarier

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

Avskrivningar

Planenliga avskrivningar görs utifrån följande nyttjandeperioder:

Immateriella anläggningstillgångar	5 år
Inventarier	10 år

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.

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. För 2017, (-), redovisas ingen uppskjuten skatt.

Pensioner

Förmåns- och avgiftsbestämda pensionsplaner redovisas enligt hittillsvarande svensk redovisningspraxis som bygger på Trygghandelagen. Samtliga pensionspremier kostnadsförs sålunda under den period de intjänas.

Leasing

Bolagets leasingkontrakt är operationella leasingkontrakt och avser datorer. Dessa kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden. Årets leasingkostnader ingår i rörelsens kostnader och uppgår till 48 tkr (-).

Kassaflödesanalys

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

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.

Verksamhetsområde och geografiska områden

Bolaget bedriver sin verksamhet inom Göteborgs Stad. Verksamheten omfattar byggentreprenader och konsultationer avseende byggnation av fastigheter. Bolagets kunder består av Göteborgs Stads bolag och förvaltningar.

Uppskattningar och bedömningar

Företagets ledning bedömer att det inte föreligger några väsentliga risker som har betydande effekt på de redovisade beloppen i årsredovisningen.

Not 2 Upplysningar om närstående och koncerninterna transaktioner

Moderbolag i den närmast överordnade koncern där bolaget är dotterbolag och där koncernredovisning upprättas är, Förvaltnings AB Framtiden, organisationsnummer 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 har inte förekommit.

Intäkter från och kostnader till andra koncernföretag m.m.	2017	2016
Intäkter		
Bolag inom Framtidenkoncernen	298 263	28 500
Göteborgs Stads nämnder och bolag	63	41
Kostnader, %		
Bolag inom Framtidenkoncernen	8 236	1 254
Göteborgs Stads nämnder och bolag	24 317	-

Not 3 Arvode till valda revisorer	2017	2016
Revisionsuppdrag, PWC	135	73
Lekmannarevision	<u>175</u>	<u>30</u>
	310	103

Not 4 Personal

Per den siste december fanns 26 anställda. I oktober avgick moderbolagets VD och bolagets VD blev tf VD i moderbolaget. Bolagets utvecklingschef tillträdde som tf VD i bolaget.

Medelantal anställda	2017	2016
Kvinnor	14	9
Män	13	8
	27	17
Löner och ersättningar		
Styrelseledamöter, styrelsesuppleanter och VD	1 102	963
Övriga ledande befattningshavare	2 534	1 474
Övriga anställda	<u>14 552</u>	<u>10 022</u>
	18 188	12 459
Pensionskostnader		
Styrelseledamöter, styrelsesuppleanter och VD	331	274
Övriga ledande befattningshavare	794	393
Övriga anställda	<u>3 114</u>	<u>2 560</u>
	4 239	3 227
Övriga sociala kostnader	6 771	4 718
Övriga personalkostnader	<u>737</u>	<u>634</u>
	7 508	5 352
Summa personalkostnader	29 935	21 038

Principer för ersättning till styrelse och VD

Till styrelsen har inget arvode utgått.

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

Pensioner

Under året har VD haft premiebestämd tjänstepension på 30 % av ordinarie lön. Tf VD och övrig befattningshavare följer den kollektiva tjänstepensionen enligt ITP-plan.

Företagsledningens könsfördelning	Kvinnor	Män
2017		
Styrelse	1	2
Vd och övriga ledande befattningshavare	1	-
2016		
Styrelse	-	3
Vd och övriga ledande befattningshavare	2	2

Not 5 Avskrivningar	2017	2016
Planenliga avskrivningar inom administrationskostnader		
Inventarier	<u>338</u>	<u>85</u>
	338	85
Not 6 Finansnetto	2017	2016
Finansiella kostnader		
Räntekostnader	<u>-7</u>	<u>0</u>
Finansnetto	-7	0
Not 7 Bokslutsdispositioner	2017	2016
Erhållet koncernbidrag från moderbolaget	3 500	-
Not 8 Skatt på årets resultat	2017	2016
Aktuell skattekostnad	92	2
Uppskjuten skatt	-	-
	92	2
Skillnaden mellan årets skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats.		
Redovisat resultat före skatt	347	5
Skatt enligt gällande skattesats, 22 procent	-76	-1
Skatteeffekt av kostnader som inte är skattemässigt avdragsgilla		
Ej avdragsgilla kostnader	-16	-1
Årets skattekostnad	-92	-2
Not 9 Immateriella anläggningstillgångar	2017	2016
Ingående anskaffningsvärde	-	-
Inköp	<u>191</u>	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	191	-
Ingående avskrivningar	-	-
Årets avskrivningar	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-	-
Utgående planenligt restvärde	191	-
Immateriella tillgångar avser koncerngemensamma system.		
Not 10 Inventarier	2017	2016
Ingående anskaffningsvärde	1 348	17
Inköp	1 410	1 331
Utrangeringar/försäljningar	<u>-287</u>	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 471	1 348
Ingående avskrivningar	-86	-1
Årets avskrivningar	-338	-85
Utrangeringar/försäljningar	<u>123</u>	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-301	-86
Utgående planenligt restvärde	2 170	1 262

Not 11 Upparbetad ej fakturerad intäkt	2017	2016
Upparbetade ej fakturerade intäkter i projekt	<u>96 213</u>	<u>3 905</u>
	96 213	3 905

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017	2016
Upplupna förvaltningsintäkter	-	2 302
Förutbetalda pensionskostnader	279	212
Förbetalda arrendeavgifter i projekt	500	-
Övrigt	<u>150</u>	<u>108</u>
	929	2 622

Not 13 Överföring till utvecklingsfond

Under 2017 har koncernen utvecklat gemensamt system. Ett belopp motsvarande investeringens anskaffningsvärde har förts om från fritt till bundet eget kapital.

Not 14 Kortfristiga skulder koncernföretag	2017	2016
Skuld koncernkonto	68 813	17 585
Leverantörsskuld	<u>1 235</u>	<u>3 146</u>
	70 048	20 731

Koncernkontoskulden utgörs av skuld till moderbolaget inom Göteborg Stads koncernkontosystem.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017	2016
Upplupna sociala avgifter	739	771
Upplupna personalkostnader	2 730	1 796
Övrigt	<u>236</u>	<u>361</u>
	3 705	2 928

Upplupna personalkostnader innehåller bland annat semesterlöneskuld och löneskatt.

Not 16 Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet m.m.	2017	2016
Avskrivning inventarier	338	85
Förlust avyttring inventarier	<u>101</u>	-
	439	85

Not 17 Erlagda räntor	2017	2016
Erlagd ränta i den löpande verksamheten	<u>-7</u>	-
	-7	-

Not 18 Specifikation av kassaflödet från förändringar av rörelsekapital	2017	2016
Förändring av kortfristiga fordringar	-127 810	-26 640
Förändring av rörelseskulder	<u>81 429</u>	<u>12 229</u>
	-46 381	-14 411

Not 19 Finansiell riskhantering

Bolagets likviditets- och finansieringsbehov samordnas av moderbolaget och tryggas av Göteborgs Stad vilket innebär att bolaget inte löper någon finansiell risk. För närmare beskrivning av de finansiella riskerna se Förvaltnings AB Framtidens årsredovisning.

Not 20 Ställda panter och eventalförpliktelser	2017	2016
Ansvarsförbindelse Fastigo	228	8

Göteborg den 8 februari 2018

Martin Blixt
ordförande

Michael Pirosanto

Camilla Hallquist

Anna Nordén
tf verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 8 februari 2017.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Karin Olsson
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har avgivits den 8 februari 2018.

Lars Bergsten
av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

Lars-Ola Dahlqvist
av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor



Göteborgs
Stad

Framtiden Byggutveckling AB

Granskning av verksamhetsåret 2017

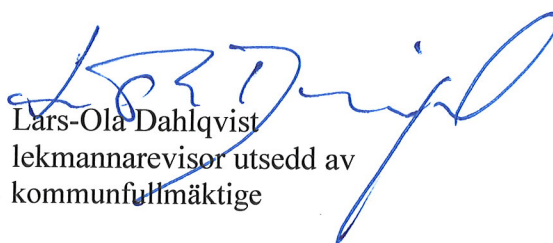
Lekmannarevisorerna har avslutat granskningen av bolaget avseende verksamhetsåret 2017.

Våra iakttagelser och bedömningar framgår av granskningsredogörelsen som bifogas.

Vårt uttalande till årsstämman lämnas i en granskningsrapport. Granskningsrapporten skickas till bolaget efter det att styrelsen beslutat att fastställa årsredovisningen. Uttalandet i granskningsrapporten grundar sig på granskningsredogörelsen.

Göteborg den 26 januari 2018


Lars Bergsten
lekmannarevisor utsedd av
kommunfullmäktige


Lars-Ola Dahlqvist
lekmannarevisor utsedd av
kommunfullmäktige



Framtiden Byggutveckling AB

– granskning av verksamhetsåret 2017



Januari 2018

Framtiden Byggutveckling AB. Granskning av verksamhetsåret 2017
Diarienummer: 0188/17

Lekmannarevisorer: Lars Bergsten och Lars-Ola Dahlqvist
Yrkesrevisor: Peter Håkansson

www.goteborg.se/stadsrevisionen

Foton: Lo Birgersson, Klas Eriksson och Carina Gran

Innehållsförteckning

Sammanfattning	4
Granskning av verksamheten	5
Grundläggande granskning	5
Gemensam byggprocess	6
Uppföljning av bolagets rutiner för att publicera styrelsehandlingar på stadens hemsida	11
Uppföljning av bolagets hantering av kommunfullmäktiges mål	12
Lekmannarevisorernas uppdrag och rapportering	15
Språkbruk och revisionstermer	16

Sammanfattning

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

Lekmannarevisorernas uppdrag är att granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt om bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Årets granskning av bolaget omfattar:

- grundläggande granskning
- gemensam byggprocess
- uppföljning av föregående års rekommendationer.

Vi bedömer att bolaget har skött verksamheten på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig.

Granskning av verksamheten

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

Lekmannarevisorernas uppdrag är att granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt om bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Granskningen av verksamheten omfattar en grundläggande del, som är en översiktlig granskning av bolagets ledning och styrning samt interna kontroll, en fördjupad granskning samt uppföljning av tidigare års granskning.¹

Grundläggande granskning

Den grundläggande granskningen syftar till att översiktligt bedöma bolagets ledning och styrning samt interna kontroll. Det innebär att revisorerna löpande följer styrelsens protokoll och handlingar och informerar sig om verksamheten. Granskningen omfattar följande delar:

- följsamhet mot kommunfullmäktiges ägardirektiv
- följsamhet mot kommunfullmäktiges riktlinjer och direktiv för Göteborgs Stads bolag
- följsamhet mot kommunfullmäktiges budget
- följsamhet mot kommunfullmäktiges riktlinjer för styrning, uppföljning och kontroll
- följsamhet mot kommunfullmäktiges regler för ekonomisk planering, budget och uppföljning
- styrning och uppföljning av verksamhet och ekonomi
- beslutsunderlag
- hantering av särskilda uppdrag från kommunstyrelsen/kommunfullmäktige.

¹ Se lekmannarevisorernas granskningsplan, april 2017

Iakttagelser

Lekmannarevisorerna har inom ramen för den grundläggande granskningen följt upp hur bolaget och styrelsen beaktar kommunfullmäktiges mål i inriktningsdokument och verksamhetsplan, samt bolagets rutiner för att publicera styrelsehandlingar på Göteborgs Stads hemsida. Iakttagelserna för dessa granskningar presenteras under egna rubriker nedan.

Bedömning

Lekmannarevisorernas bedömning är att bolaget har vidtagit tillräckliga åtgärder för att omhänderta 2016 års rekommendationer, samt att bolaget i övrigt har en tillfredsställande ledning och styrning och tillräcklig intern kontroll inom de områden som omfattats av den grundläggande granskningen.

Gemensam byggprocess

Utgångspunkter i granskningen

Lekmannarevisorerna har granskat bolagets tillämpning av gemensam byggprocess (härefter GBP). Syftet med GBP är att åstadkomma ett mer likartat arbetssätt vid byggprojekt, att öka uppföljningsbarheten och transparensen kring byggprojekt, samt att möjliggöra en för staden gemensam kunskapsutveckling kring byggande.

Syftet med granskningen har varit att bedöma om styrelsen har säkerställt att bygguppgifter genomförs i enlighet med GBP. Granskningen har genomförts genom dokumentstudier, intervjuer med GBP-ansvarig, chefen för projektavdelningen och projektchefer på bolaget, samt genom stickprov av projekt.

Stickproven har bland annat tagit fasta på om uppdragsbeställningar, och egenkontroller har hanterats i enlighet med gällande anvisningar. Då de projekt som har granskat inte är avslutade har lekmannarevisorerna inte granskat några slutrapporter över projekt.

Revisionskriterier

Den övergripande inriktningen för GBP bestäms av styrgruppen och processledningen för GBP. Styrgruppen, bestående av företrädare från några av de deltagande organisationerna, fattar generella beslut för hur arbetet med GBP ska bedrivas och fastställer styrande dokument. Processledningen, som är lokaliserad till lokalförvaltningen, har en förvaltande och utvecklande roll och samverkar med de deltagande organisationerna.

GBP gäller för samtliga bygguppdrag med en totalkostnad på över 200 000 kronor exklusive moms och består av de sex delprocesserna förstudie, program, projektering, produktion, avslut av uppdrag och garantiförvaltning.² Sammantaget ställer GBP krav på att bygguppdrag startas med en uppdragsbeställning, drivs med stöd av egenkontroller och avslutas med någon form av slutrapport.

Uppdragsbeställningen syftar till att beskriva och avgränsa ett uppdrag. Av uppdragsbeställningen ska det bland annat framgå vem som är uppdragsgivare och uppdragstagare. Av beställningen ska också de ekonomiska ramarna för uppdraget redovisas, för vilken eller vilka delprocesser beställningen gäller och vad syftet, i bemärkelsen effekten, av uppdraget förväntas bli.³

Med egenkontroll menas de aktiviteter som ska utföras i respektive delprocess. Dessa kan vara tillämpliga i olika utsträckning, men ska göras om de bedöms vara relevanta för uppdraget. När ett uppdrag avslutas ska uppdragstagaren upprätta en slutrapport. Meningen med detta är att möjliggöra kunskapsåterföring inom såväl den egna organisationen som staden.

I varje organisation som tillämpar GBP ska följande funktioner finnas: GBP-ansvarig, kontaktperson och huvudanvändare. För att skapa egna dokument i den så kallade GBP-databasen behöver verksamheterna också utse skapare, dokumentansvarig, granskare och fastställare.

För att sätta granskningens iakttagelser i ett sammanhang kommer nedanstående framställning vid behov hänvisa till, och ytterligare specificera, granskningens revisionskriterier.

Iakttagelser

GBP på bolaget

Bolaget tillämpar GBP på samtliga pågående byggprojekt. Det råder en arbets- och ansvarsfördelning mellan Förvaltnings AB Framtiden och Framtiden Byggutveckling såtillvida att moderbolaget ansvarar för projektidéer och utveckling av projekt. Detta innebär att moderbolaget har det primära ansvaret för delprocessen förstudie och att ansvaret går över till Framtiden Byggutveckling i samband med att programfasen och detaljplanearbetet inleds. Bolaget ansvarar således för processerna

² GBP gäller inte för drift, tillsyn, skötsel och akutåtgärder. Alla delprocesser är heller inte relevanta för samtliga av stadens nämnder och bolag.

³ För en fullständig lista över vad en uppdragsbeställning ska innehålla se den anvisning för uppdragsbeställning som finns på GBP:s hemsida, <http://gemensambyggprocess.goteborg.se>

program, projektering, produktion och avslut av uppdrag. Vad gäller ansvaret för garantiförvaltning så delas detta mellan bolaget och förvaltande bolag.

Bolagets tillämpning av GBP är integrerat med systemstödet Antura. I Antura finns det så kallade grindar. Dessa kan ses som beslutspunkter i bolagets projektmodell. För att man som projektledare – eller vad bolaget kallar projektchef – ska kunna gå från en delprocess till annan måste chefen för projektavdelningen godkänna egenkontrollen för den föregående fasen samt öppna grinden för den kommande. Uppdragsbeställningarna hanteras i dokumentform och sparas i mappar, tillsammans med övrig projektdokumentation, på bolagets server.

Antura fungerar i dagsläget inte som ett dokumenthanteringssystem, men det finns möjlighet att utveckla systemet i den riktningen, något som bolaget avser göra under våren 2018. Detta, enligt bolaget, för att möjliggöra att projektdokumentation i större utsträckning sparas på samma ställe och för att därmed undvika användandet av dubbla system.

Projekt följs upp på olika sätt. Ansvariga projektchefer har månatliga avstämningsmöten tillsammans med chefen för projektavdelningen, bolagets projektcontroller och företrädare från ekonomiavdelningen. Projektavdelningen har också avdelningsmöten varje vecka. Vid dessa kan GBP avhandlas under den återkommande rubriken Antura.

Rollen som GBP-ansvarig innehas av bolagets verksamhetsutvecklare. Vederbörande, som inte är en del av bolagsledningen, har också rollerna som kontaktperson och huvudanvändare. Enligt uppgift från GBP-ansvarig och chefen för projektavdelningen är detta en inte helt ändamålsenlig organisation, såtillvida att någon av bolagets projektchefer borde vara huvudanvändare.

Vad gäller rollfördelningen för att ta fram organisationsspecifika dokument och anpassningar, så är denna inte dokumenterad. Enligt uppgift från bolaget är det regelmässigt den person på bolaget som är bäst lämpad för det aktuella dokumentet som är skapare och dokumentansvarig. GBP-ansvarig är granskare och dokumentet/anpassningen beslutas av ledningsgruppen. Det är också ledningsgruppen som beslutar om avsteg.

Uppdragsbeställning

Enligt uppgift från bolaget har samtliga projekt uppdragsbeställningar. I de fall det har saknats uppdragsbeställningar för projekt som bolaget har tagit över från förvaltande bolag, har sådana upprättats.

I uppdragsbeställningen dokumenteras bland annat följande: bakgrund till projektet, syfte och effektmål, risker, antal lägenheter, planerad inflyttning och entreprenadform. Därtill ingår budget för hela projektet, kostnadsprognos och kostnadsutfall, samt avkastning och hyresnivå per

kvadratmeter. Flertalet av uppgifterna i uppdragsbeställningen är obligatoriska.

Uppdragsbeställningen innehåller inte information om hur projekten ska följas upp löpande, men i sin åtgärdsplan för implementering av GBP framhåller bolaget att det kommer ske månadsvis, vilket också företrädare för bolaget intygar (jämför ovan).

En uppdragsbeställning tas fram av ansvarig projektchef, tillika uppdragstagare, för att därefter godkännas av chefen för projektavdelningen, tillika uppdragsgivare. En uppdragsbeställning kan gälla för en enskild delprocess eller för ett helt projekt. För att man som projektchef ska kunna gå vidare till nästa process behöver man ett digitalt godkännande från chefen för projektavdelningen. För att få detta godkännande måste projektchefen presentera ett informationsunderlag i Antura som speglar informationen i en uppdragsbeställning.

Egenkontroller

Egenkontrollerna för de olika processerna hanteras i Antura. Rent praktiskt innebär bolagets arbete med egenkontroller att ansvarig projektchef markerar om aktiviteterna kopplade till egenkontrollerna är genomförda. I systemet går det att markera i vilken utsträckning de olika aktiviteterna har genomförts. Detta för att få en bättre överblick över hur långt processen, och därmed projektet, har fortskridit.

Bolaget har anpassat egenkontrollerna såtillvida att den gradering av aktiviteter som återfinns i stadens mallar har tagits bort. De aktiviteter som kvarstår ska som regel genomföras, men ansvarig projektchef kan välja bort enskilda aktiviteter om hen finner det befogat. Om en aktivitet inte bedöms vara relevant ska den ändå markeras som genomförd till 100 procent, men projektchefen ska i sådant fall i en kommentar motivera varför aktiviteten inte är relevant.

När en projektchef gör bedömningen att nästkommande delprocess är redo att påbörjas intygar hen att aktiviteterna i föregående process i tillräcklig utsträckning är genomförda. För att chefen för projektavdelningen ska godkänna den beslutspunkt som därpå följer – och öppna grinden för nästkommande process – ska projektbudgeten och de projektfakta som ligger i Antura uppdateras.

I intervjuer anger såväl projektchefer som chefen för projektavdelningen att det inte sker någon systematisk uppföljning av att egenkontrollerna genomförs. Den senare framhåller emellertid att han kan göra stickprov på projektdokument som är särskilt viktiga för ett projekt, till exempel tidplaner. Det framgår också att det råder delvis olika rutiner för hur och när aktiviteterna till egenkontrollerna dokumenteras, såtillvida att de noteras i Antura mer eller mindre löpande.

I sitt beslut om avsteg anger bolaget att egenkontrollen för upphandling, med tillhörande aktiviteter, uppfylls genom att följa bolagets upphandlingsrutiner. Av den anledningen dokumenteras inte egenkontrollen i Antura.

Stickprov

Inom ramen för granskningen har lekmannarevisorerna gjort stickprov på uppdragsbeställningar och egenkontroller.⁴ Dessa stickprov stärker till stora delar ovanstående iakttagelser. Projektet Torpagatan syftar till att bygga 170 lägenheter åt Poseidon. Vi har tagit del av uppdragsbeställningen och egenkontrollen för programfasen. Uppdragsbeställningen för program innehåller de uppgifter som nämns ovan och är underskriven av uppdragstagare och uppdragsgivare.

Vad gäller egenkontrollen för program har ansvarig projektchef markerat att 92 procent av aktiviteterna för programfasen är klara. Merparten av de ifyllda aktiviteterna är markerade som avslutade, men det förekommer också att aktiviteter är ifyllda som avslutade till 50 respektive 90 procent. En liknande iakttagelse görs för projektet Sisjödalen. Även här pågår programfasen, som utifrån genomförda aktiviteter bedöms vara klar till 95 procent.

För projekten Kortedala Torg och Wadköpingsgatan har vi tagit del av uppdragsbeställningarna för processen program. Vad gäller egenkontrollerna för Kortedala Torg noterar vi att egenkontrollen för program är genomförd till 94 procent och att egenkontrollerna för projektering och produktion är påbörjade och genomförda till 70 respektive 36 procent. Motsvarande siffror för Wadköpingsgatan är 87, 59 och 33 procent.

Enligt uppgift från bolaget är det inte ovanligt att man jobbar i flera processer samtidigt och att en process inleds innan den föregående avslutats. Anledningen till detta är, enligt bolaget, dels att merparten av projekten är totalentreprenader, där anlitad entreprenör kan göra delar av projekteringen, dels att bolaget inte kan invänta avslutandet av en process innan nästa inleds. I sådana fall skulle projekten ta alltför lång tid att färdigställa.

Detta vittnar också projektet Uggleberget om. Projektet, som är bolagets största och det som har kommit längst i framdrift, är uppdelat i ett antal delprojekt, där varje delprojekt består av ett antal fastigheter. Av praktiska skäl görs egenkontrollerna på övergripande nivå. Projektet

⁴ Stickproven i Antura gjordes i mitten av december 2017. De siffror som presenteras ovan kan således ha ändrats sedan dess.

befinner sig huvudsakligen i produktionsfasen – egenkontrollen för projektering anses vara klar till 99 procent – och egenkontrollen för produktion beräknas vara klar till 43 procent.

Bedömning

Utifrån genomförd granskning gör lekmannarevisorerna bedömningen att bolaget till stora delar tillämpar GBP på ett systematiskt och ändamålsenligt sätt och att GBP är väl integrerat i bolagets projektstyrningsrutin. Vi noterar också att bolaget har gjort organisationsspecifika anpassningar, av bland annat egenkontroller, för att tillämpa GBP utifrån bolagets förutsättningar och behov.

Samtidigt visar granskningen på förbättringsområden. Vi noterar att rollerna som GBP-ansvarig, kontaktperson och huvudanvändare innehas av samma person. För minska risken för personberoende bör bolaget överväga om dessa roller kan fördelas på flera personer. Bolaget bör också överväga om funktionen som GBP-ansvarig, såsom stadens anvisningar säger, ska innehas av en person i bolagsledningen.

Under granskningen har det framkommit att det inte sker någon systematisk och återkommande kontroll av att egenkontrollerna, och de tillhörande aktiviteterna, genomförs. Granskningen visar också att aktiviteterna i varierande utsträckning genomförs löpande och att en delprocess kan inledas innan föregående har avslutats. För att säkerställa att centrala moment i de olika projektskedena genomförs anser vi att bolaget bör ta ställning till om och hur rutinerna för att följa upp egenkontroller och aktiviteter kan utvecklas.

Avslutningsvis vill vi uppmana bolaget att beakta de uppdateringar av stadens gemensamma GBP-anvisningar, som planeras utkomma under 2018, i det fortsatta utvecklingsarbetet med GBP.

Uppföljning av bolagets rutiner för att publicera styrelsehandlingar på stadens hemsida

Lekmannarevisorerna granskade år 2016 bolagets rutiner för att publicera styrelsehandlingar på Göteborgs Stads hemsida. Enligt kommunfullmäktiges riktlinjer och direktiv för Göteborgs Stads bolag ska bolagens dagordningar, handlingar och protokoll publiceras på stadens hemsida. Vi noterade i 2016 års granskning att bolaget inte levde upp till detta krav. Granskningen resulterade i att vi riktade följande rekommendation till bolaget:

Lekmannarevisorerna rekommenderar styrelsen att säkerställa att bolagets styrelsehandlingar publiceras på Göteborg Stads hemsida.

Vi har följt upp rekommendationen under år 2017.

Iakttagelser och bedömning

Lekmannarevisorerna noterar att bolaget under 2017, med undantag av investeringsbeslut, har publicerat styrelsehandlingarna på stadens hemsida. Investeringsbeslut publiceras inte med hänvisning till offentlighets- och sekretesslagen. I dessa fall finns en hänvisning till bolagets mejl, dit man kan vända sig med frågor och förfrågningar om utlämnande av allmänna handlingar.

Utifrån ovanstående iakttagelser gör lekmannarevisorerna bedömningen att 2016 års rekommendation är omhändertagen.

Uppföljning av bolagets hantering av kommunfullmäktiges mål

Lekmannarevisorerna granskade år 2016 bolagets hantering av kommunfullmäktiges mål i inriktningsdokument och affärsplan. Vi noterade att styrelsen inte beslutade om något inriktningsdokument för 2017 och att verksamhetsplanen beslutades för sent. Vi riktade därför följande rekommendation till styrelsen:

Lekmannarevisorerna rekommenderar styrelsen att utarbeta och besluta om inriktningsdokument och affärsplan i enlighet med kommunfullmäktiges budget och riktlinjer.

Vi har följt upp rekommendationen under år 2017.

Iakttagelser

Enligt kommunfullmäktiges budget ska varje styrelse självständigt utarbeta och besluta om ett inriktningsdokument. I detta ska styrelsen bryta ned och anpassa de av kommunfullmäktiges mål som styrelsen väljer att arbeta med till den egna verksamheten. Inriktningsdokumentet ska på ett tydligt sätt beskriva hur målen ska nås.

Efter att styrelsen har beslutat om inriktningsdokument ska den uppdra till bolaget att utarbeta ett förslag till affärsplan. Affärsplanen som ska baseras på inriktningsdokumentet ska innehålla konkreta och kvantifierbara mål, samt beskriva hur dessa ska nås. Av affärsplanen ska det också framgå vilka processägare, och övriga förvaltningar och bolag, bolaget ska samverka med för att nå god måluppfyllelse. Enligt Göteborgs Stads riktlinjer för styrning, uppföljning och kontroll ska styrelsen besluta om nästkommande års budget och affärsplan senast den 31 oktober.

Styrelsen tog beslut om bolagets mål- och inriktningsdokument vid sammanträdet den 29 september 2017. I inledningen av dokumentet står det att mål- och inriktningsdokumentet utgår från Göteborgs Stads budget för 2018, Förvaltnings AB Framtidens affärsplan för 2018 samt

Förvaltnings AB Framtidens mål- och inriktningsdokument för 2018. I den text som följer framgår sedan följande mål för bolaget:

- Tempot i bostadsbyggandet ska öka och vi ska bygga bostäder för alla göteborgare
- Att leverera färdigställda lägenheter enligt prognos, både vad avser ekonomi och leveranstidpunkt
- Framtiden Byggutveckling AB ska vara en attraktiv arbetsgivare.

Till respektive mål finns ett antal strategier och mätetal kopplade, vilket tydliggör hur målen ska nås. Det framgår inte av dokumentet hur dessa mål är härledda ur kommunfullmäktiges mål och därmed inte hur fullmäktiges mål är nedbrutna. Det framgår inte heller med vilka nämnder och bolag i staden Framtiden Byggutveckling avser samverka för att nå måluppfyllelse.

Styrelsen beslutade om bolagets verksamhetsplan den 13 oktober 2017. I verksamhetsplanen konkretiseras de mål som styrelsen identifierar i mål- och inriktningsdokumentet ytterligare. Utöver att utveckla mätetalen för målen ges mätetalen också målvärden som bolaget ska nå. Värt att notera är att verksamhetsplanen innehåller ett ytterligare mål som inte finns med i mål- och inriktningsdokumentet, nämligen att bolaget ska bygga volym, med kvalitet till låg kostnad. Detta mål ska bidra till att realisera följande två mål i moderbolagets affärsplan:

- Vi ska utjämna skillnaderna i livsvillkor och hälsa mellan våra utvecklingsområden och övriga Göteborg
- Våra hyresgästers och kunders trygghet, trivsel och inflytande över sin livsmiljö och bostaden ska öka.

Även till dessa mål finns det strategier, mätetal och målvärden kopplade. Verksamhetsplanen beskriver liksom mål- och inriktningsdokumentet inte hur samverkan och dialog med processägare, förvaltningar och bolag ska ske.

Bedömning

Lekmannarevisorerna bedömer att styrelsen överlag har ett tillfredsställande tillvägagångssätt för att ta fram mål- och inriktningsdokument och verksamhetsplan, och därmed för att hantera kommunfullmäktiges mål. Det sker en konkretisering och kvantifiering av bolagets mål vilket gör målen mät- och uppföljningsbara. Sammantaget gör vi därför bedömningen att 2016 års rekommendation är omhändertagen.

Lekmannarevisorerna anser emellertid att det alltså finns förbättringsområden. De mål som styrelsen identifierar är främst härledda ur Förvaltnings AB Framtidens affärsplan. Samtidigt som moderbolagets mål- och inriktningsdokument och affärsplan baseras på, och bidrar till

att realisera, kommunfullmäktiges mål, ska varje nämnd och styrelse ansvara för att uppnå sin del av kommunfullmäktiges mål. Enligt lekmannearevisorerna innebär detta att styrelsen behöver förtydliga *vilka* av kommunfullmäktiges mål bolagets verksamhetsmål baseras på samt *hur* bolagets åtgärder bidrar till att nå stadens gemensamma mål.

För att uppfylla kravet att bolagets verksamhetsplan ska baseras på de ställningstaganden styrelsen gör i sitt mål- och inriktningsdokument, menar vi vidare att det bör finnas en kontinuitet mellan de båda dokumenten, såtillvida att verksamhetsplanen inte bör innehålla mål som inte återfinns i styrelsens mål- och inriktningsdokumentet. Vidare behöver styrelsen tydliggöra hur samverkan med berörda processägare och stadens övriga nämnder och bolag ska ske.

Lekmannarevisorernas uppdrag och rapportering

Den kommunala revisionen är ett lokalt demokratiskt kontrollinstrument med uppdrag att granska den verksamhet som bedrivs i kommunen.

Lekmannarevisorer är förtroendevalda och utses av fullmäktige ur gruppen förtroendevalda revisorer (gruppen benämns som Stadsrevisionen). Lekmannarevisorerna har ett självständigt uppdrag att granska de bolag som helt eller delvis ägs av kommunen. I Göteborg utses i regel två lekmannarevisorer för varje bolag. Revisorerna är oberoende och granskar på fullmäktiges uppdrag och därigenom indirekt också för medborgarna.

Resultatet av lekmannarevisorernas granskning redovisas i granskningsrapport och granskningsredogörelse, en per bolag.

Revisorerna genomför också särskilda granskningar som i regel rör flera bolag och nämnder. Dessa redovisas i revisionsrapporter till fullmäktige löpande under året.

Revisorerna tar även varje år fram en årsredogörelse som sammanfattar all den granskning som gjorts i kommunen under det aktuella året.

Revisorernas rapporter hittar du på www.goteborg.se/stadsrevisionen.

Språkbruk och revisionstermer

När revisorerna har genomfört en granskning lämnar de ofta rekommendationer till de granskade nämnderna och bolagen. Ibland lämnar de även revisionskritik.

Rekommendationer lämnas då revisorerna ser brister i verksamheten. Rekommendationerna syftar till att utveckla och förbättra verksamheten.

Revisionskritik lämnas då revisorerna ser brister i verksamheten som är av mer allvarlig karaktär. Revisionskritik graderas genom begreppen erinran eller anmärkning. Anmärkning är allvarligast. När det gäller nämnderna kan en anmärkning lämnas med eller utan tillstyrkan om ansvarsfrihet.

Under kommande år följer revisorerna upp vilka åtgärder nämnden eller bolaget har gjort för att följa revisorernas rekommendationer.

Stadsrevisionen

Postadress: Box 2141, 403 13 Göteborg

Besöksadress: Stora Badhusgatan 6, Göteborg

Kontaktcenter: 031-365 00 00, kansli: 031-368 07 00

stadsrevisionen@stadsrevisionen.goteborg.se



**Göteborgs
Stad**

Slutrapport för verksamhetsplan 2017

Bakgrund

Verksamhetsplan 2017 beslutades i Framtiden Byggutvecklings styrelse 2016-11-29.

Ansvarsfördelning beslutades i Framtiden Byggutvecklings ledningsgrupp 2017-01-23.

Utöver innehållet i verksamhetsplanen pågår uppbyggnaden av bolagets struktur, kultur och värdegrund.

Ett flertal större händelser har påverkat utvecklingen av bolaget under 2017.

- Fd. koncernVD projektbenämning projekt "Akutåret" – ej planerat
- VD-byte - ej planerat
- Överföring av 35 projekt från förvaltande bolag – planerat

Verksamhetsplanens uppbyggnad

För att visionen ska uppfyllas finns sju mål formulerade i den koncerngemensamma affärsplanen som ska vara vägledande i arbetet under 2017. Verksamhetsplanen beskriver de prioriterade aktiviteter som vi ska arbeta med under 2017.

I verksamhetsplanen har målen i koncernens gemensamma affärsplan analyserats. Relevanta mål för oss har valts ut och omformulerats för att skapa ökad tydlighet. Till varje mål finns en strategi som anger vägen till måluppfyllelse samt de aktiviteter som vi ska genomföra för måluppfyllelse. Till aktiviteterna finns kopplat ett måttetal som anger vad som ska mätas och ett målvärde som anger den nivå som ska nås.

Uppföljning

Verksamhetsplanen har följts upp två gånger under 2017 och slutrapporteras i denna handling. Under året har vissa aktiviteter inte genomförts på grund av nedprioritering eller bedömts vara inaktuella eller irrelevanta för måluppfyllelse.

Mål 1

Formulering i affärsplan

Vi ska öka bostadsutbudet, underhålla och skapa miljöer där människor utvecklas, får vara unika och vill och kan bo kvar.

Formulering för Byggutveckling

Vi ska öka bostadsutbudet och skapa miljöer där människor utvecklas, får vara unika och vill och kan bo kvar.

Strategi

Prioritera insatser som ökar produktionstakten.

Aktiviteter

1. En koncerngemensam standard för nyproduktion av hyresrätter ska upprättas och implementeras. **Den första versionen av koncerngemensamma standarden för nyproduktion av hyresrätter fastställdes av koncernledningen i oktober 2017. Standarden för nyproduktion av hyresrätter ger koncernen ett stödande och styrande verktyg när stora volymer nyproducerade bostäder ska byggas. Utifrån vår breda kompetens och samlade erfarenhet inom koncernen av tekniska lösningar, stads-, förvaltnings- och boendekvaliteter har en första samlad utgångspunkt för kvalitet och standard sammanfogats. Det är en plattform för kommande byggnation där erfarenhetsåterföring, utvecklings- och innovationsarbete kommer att borge för ständiga förbättringar. Förvaltande bolag, moderbolag och Byggutveckling har blivit inbjudna till informationstillfällen. Dokumentet finns upplagt och tillgängligt för koncernen på intranätet.**

Mätetal: Framtidenkoncernens andel färdigställda bostäder i kommunen. Även överlåtna eller skapade byggrätter för andra aktörer ska inräknas - Inga färdigställda bostäder under 2017
Målvärde: Öka andelen med x procent.

2. En koncerngemensam modell för dialog vid nyproduktion med medborgarna under detaljplan och bygglov ska upprättas och etableras. **Utveckling av dialogmodellen pågår och planeras att implementeras under 2018. Pilotprojekt i Gamlestaden pågår. I arbetet har det identifierats att FBU behöver samla, samordna, förankra och ta del av systerbolagens och moderbolagets kunskaper och erfarenheter. FBUs kommunikator bevakar frågan i kommunikationsrådet.**

Mätetal: Överklaganden – Under 2017 överklagades fem detaljplaner och inga bygglov.
Målvärde: Minska andelen överklagade detaljplaner och bygglov med x procent

3. Ett gemensamt arbetssätt inom nyproduktionsprocessen ska upprättas och implementeras. **Projektmognad har inte mätts under 2017. Ledningsgruppen har inte sett något behov då bolaget har haft tillräckligt kännedom om utvecklingsbehov för att upprätta, utveckla och implementera interna och externa processer. Ledningsgruppen ska ta ställning till en mätning under 2018.**

Flertal aktiviteter och rutiner har upprättats, implementerats och utvecklats under 2017. Direktiv för samverkansuppdraget utifrån samverkansavtalet är upprättat och påtecknat av planerade förvaltningarnas direktörer samt koncernVD. Moderbolaget och Tidiga skeden gruppen är drivande i arbetet. FBU deltar i projekt- och arbetsgrupper. FBU är representerade på strategiska och operativa nivåer i samverkansorganisationen. Uppdragsplan ska upprättas under våren 2018. Exempel på internt arbetssätt och aktiviteter som är framtagna och implementerade är hantering och beredning av investeringsärenden. Moderbolaget kommer utveckla arbetssättet och troligtvis utökas till att omfatta även inriktningsbeslut och EHABs projekt. Flertal rutiner och arbetssätt i Antura har upprättats och implementerats. Projektmodell med Gemensam byggprocess (GBP) som bas har upprättats och implementerats.

FBU och Tidiga skeden har implementerat ett gemensamt projekthanteringsverktyg, Antura. Nytt ekonomisystem har integrerats med Antura. Utveckling av Antura sker kontinuerligt.

Mätetal: Projektmodern – **ingen mätning genomförd.**

Målvärde: Öka projektmodern inom områdena med x procent

Mätetal: Samverkan inom koncernen och staden – **ex. på aktiviteter; tecknat direktiv för samverkan, kontinuerlig dialog med FK för genomförande av projekt, part i BoStad2021.**

Målvärde: Öka samverkan inom koncernen och med SBK, FK och TK med x procent.

4. Anvisningar för inköp och upphandling av nyproduktion ska upprättas och etableras.

Upphandlingsrutin och inköpsregler är upprättade. AF-mall för TE är upprättad.

Mätetal: Antalet anbud – **2,25. För entreprenadupphandlingar: genomsnitt 2,2 anbud/projekt.**

Målvärde: Öka antalet anbud med x procent

5. En strategi för att behålla och attrahera nya leverantörer för Framtiden Byggtutveckling AB ska upprättas och implementeras.

FBU har som strategi att öka konkurrensen. FBU har främst arbetat gentemot fyra segment, leverantörer med koncept, internationella marknaden, industrialisering och små- och medelstora entreprenörer (SME). Vi har främst arbetat för fler SME och genom att exempelvis sänka omsättningskrav från 200 till 50 Mkr möjliggör vi för fler leverantörer inom SME-segmentet. FBU tycker det är positivt med leverantörer som har en beprövad kvalitativ produkt som leverantören känner sig bekväm i ur både ett ekonomiskt och utförandeperspektiv.

FBU har arbetat med att få publicitet genom föredrag och media för att synliggöra bolaget och därmed attrahera fler leverantörer. Vi har bjudit in nya aktörer/entreprenörer till dialog på frukostmöten. Individer har deltagit i olika nätverk, bjudit in entreprenörer och aktivt bearbetat marknaden inför utskick av förfrågningsunderlag för entreprenadupphandlingar.

Konsulter har främst avropats från Stadens ramavtal enligt gällande villkor.

Mätetal: Antalet leverantörer – **9 nationella entreprenörer har tilldelats kontrakt/samverkansavtal.**

(12 entreprenadupphandlingar slutfördes under 2017, varav 10 st byggentreprenader. 3 entreprenader avbröts pga. för höga anbud.)

Målvärde: Öka antalet leverantörer med x procent.

6. Genomförande av minst ett projekt med konceptus.

FBU har upphandlat leverantör med beprövad produkt.

Mätetal: Konceptus i nyproduktionen – **Wadköpingsgatan (leverantörens koncept), Donsö (leverantörens modulkoncept)**

Målvärde: Antal konceptus ska uppgå till minst 2 st.

7. En bolagsmodell för internkommunikation ska upprättas och etableras.

En specifik modell för internkommunikation är inte framtagen. FBU genom kommunikatör är representant i koncernens kommunikationsråd.

FBU har kontinuerligt under året genomfört avdelningsmöten, bolagsgemensamma frukostmöten och bolagsmöten. Intranätet används för internkommunikation.

Mätetal: MMI (motiverad medarbetarindex) – MMI mäts inte. **HME-index är det som mäts i koncernen.**

HME mättes inte i koncernen under 2017.

Målvärde: > 70

Mål 3

Formulering i affärsplan

Integrationen ska öka i våra bostadsområden och sysselsättningsaktiviteter ska prioriteras.

Formulering för Byggutveckling

Vi ska skapa arbetstillfällen.

Strategi

Prioritera insatser som skapar permanenta eller tillfälliga arbetstillfällen.

Aktiviteter

1. Anvisningar för inköp och upphandling av nyproduktion ska upprättas och etableras.

Ansvarig för aktivitet: se mål 1, aktivitet 4

Mätetal: Antal upphandlingar med social hänsyn – krav på social hänsyn har det ställts i samtliga entreprenadupphandlingar.

Målvärde: Andelen upphandlingar ska vara minst 50 procent.

2. Inrätta ett program för praktikanter, trainees och examensarbetare för nyanlända med projektledningskompetens och studenter.

FBU är en part i Framtidens samhällsbyggare (CMBs traineeprogram) och har anställt två trainees. I traineeprogrammet har minst tre trainees har varit på utbyte med FBUs trainees.

FBU har inte haft några praktikanter under året. FBU har haft en examensarbetare från Lantmäteriutbildningen i Lund.

En deltagare i morgondagens chef som skulle skugga en chef på FBU blev avbruten.

Mätetal: Antal praktikanter/trainees/examensarbetare – **0/2/1**

Målvärde: Antal praktikanter/trainees/examensarbetare ska uppgå till minst 3 st på årsbasis.

3. Erbjud nyanlända med projektledningskompetens praktik.

Aktiviteten har nedprioriterats/utgått. Rapporterades i uppföljning 2. Inga förfrågningar har gjorts från moderbolaget.

Mätetal: Erbjudande om praktik

Målvärde: Moderbolagets förfrågningar om praktikplatser ska uppfyllas.

Mål 4

Formulering i affärsplan

Vi ska ha miljötankande i alla delar av vår verksamhet.

Formulering för Byggutveckling

Vi ska ha miljötankande i alla delar av vår verksamhet.

Strategi

Prioritera insatser som minskar vår miljöpåverkan.

Aktiviteter

1. En koncerngemensam standard för nyproduktion av hyresrätter ska upprättas och implementeras.

Ansvarig för aktivitet: Se mål 1, aktivitet 1.

Mätetal: Hållbara mobilitetslösningar- Mobilitetsutredningar har genomförts i flera projekt, bla. Mandolingatan, Robertshöjd, Beväringsgatan, Litteraturgatan (Selma 2), Sisjödalen och Brettegatan/Gamlestadsvägen. I ex. projekt Mandolingatan har parkeringstalet minskat och krav på antalet nya parkeringsplatser har minskat med ca 20%. FBU projektleder idag den koncerngemensamma mobilitetsgruppen.

Målvärde: Öka antalet hållbara mobilitetslösningar i nyproduktion med x procent

Mätetal: Användning av Byggutvecklings miljö- och kvalitetsplan – uppföljning av efterlevnad av standard genom kvalitetssäkring av förfrågningsunderlag i entreprenadupphandlingar är ej genomfört under 2017. Fastighetskontoret följer upp krav i miljöanpassat byggande.

Krav inarbetade i standard för nyproduktion av hyresrätter. Standarden är beslutad.

Målvärde: Avvikelse från planen får ej överstiga x procent

Mätetal: Skapa förutsättningar för våra hyresgäster att minska sin miljöpåverkan genom en teknisk standard

Krav inarbetade i standard för nyproduktion av hyresrätter. Standarden är beslutad.

Målvärde: Inarbetat i den tekniska standarden - klart

2. Ett verktyg för att kunna tillämpa ekosystemtjänster på ett miljö- och kostnadseffektivt sätt ska upprättas och implementeras.

Ekosystemtjänster bevakas och utvecklas i samband med utveckling av gemensam standard. FBU bevakar utvecklingen av Grönytefaktor och hur vi ska uppfylla krav.

Mätetal: Verktyg – inget verktyg är framtaget då förutsättningarna för bla. grönytefaktor är oklara.

Målvärde: Test av verktyget i ett pilotprojekt

3. En modell och system för materialval vid nyproduktion för att begränsa användningen av farliga ämnen ska upprättas och implementeras.

Koncernen har beslutat om att övergå till Byggvarubedömningen (BVB) från Sunda Hus. BVB används i nystartade projekt.

Mätetal: Användning av system – samtliga projekt har använt Sunda Hus

Målvärde: Avvikelse från av Framtiden godkända materialval får ej överstiga x procent

Mätetal: Antal utfasningsprodukter – 2% av Framtidens kemiska produkter innehåller utfasningsämnen.

Målvärde: Antal utfasningsprodukter får ej överstiga x st

Mål 5

Formulering i affärsplan

Vi ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande.

Formulering för Byggutveckling

Vi ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling av koncernen.

Strategi

Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer och skapa samhällsnytta.

Aktiviteter

1. Ett gemensamt arbetssätt inom nyproduktionsprocessen ska upprättas och implementeras

Se mål 1, aktivitet 3

*Mätetal: Nominell årlig avkastning - **Genomsnittlig lönsamhet för FBUs projektportfölj med investeringsbeslut per 2017-10-18: 4,57 %***

Målvärde: Enligt Framtidens beslutade avkastningskrav

Mätetal: Tid - ej mätt.

Kontinuerliga möten med FK för prioriteringsordning, för tillsättning av resurser och genomförande. FBU utför utbyggnad av allmän plats mark i pilotprojekt Askimsvägen med gott resultat. FBU kommer att få genomföra fler utbyggnader av allmän platsarbeten i fler projekt.

Målvärde: Förkortade ledtider i våra processer.

2. Livscykelkostnader, LCC- analyser ska genomföras.

*Mätetal: Antal LCC-analyser - **FBU tillsammans med energistrateger på förvaltande bolag har genomfört LCC för solelalternativ i byggprojekt i befintligt bestånd.***

LCC-analyser kan genomföras där det finns valmöjligheter med kända ekonomiska konsekvenser.

Modellen kommer att användas i de projekt där solel ska utvärderas. Inga LCC-analyser är genomförda för nyproduktionsprojekt. LCC på materialnivå bör drivas med förvaltande bolag i koncerngemensam standard.

Målvärde: Antal LCC-analyser ska öka med x %.

3. Ett gemensamt arbetssätt och verktyg för lönsamhetskalkyler och produktionskostnader (totala projektkostnaden).

Aktiviteten har nedprioriterats/utgått. Rapporterades i uppföljning 2. Mallar för lönsamhetskalkyler och produktionskostnad har upprättats. Uppföljningsrutiner för projektuppföljning har upprättats.

Mätetal: Nyckeltal

Målvärde: -

Mål 6 och 7

Formulering i affärsplan

*Vi ska fortsatt vara en attraktiv arbetsgivare.
Uppdrag som skall utföras under 2017 enligt KF:s budget.*

Formulering för Byggutveckling

Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare.

Strategi

Skapa en dynamisk, professionell, öppen och framåtsträvande arbetsplats med stor möjlighet att själv påverka sin arbetssituation.

Aktiviteter

1. Ett program för medarbetar- och ledarutveckling ska upprättas och implementeras.

Ett specifikt program är inte framarbetat.

*Mätetal: Frisknärvaro – **85%***

Målvärde: > 65 procent

*Mätetal: MMI (motiverad medarbetarindex) – **mäts ej inom koncernen.***

Mätetalet är HME (Hållbart medarbetarengagemang). HME mättes ej under 2017. Ny koncernövergripande mätning planeras under 2018 och presenteras i början av 2019. Realtidsmätningar planeras under 2018 för att följa upp HME.

Målvärde: > 70

*Mätetal: Ledarindex – **ingen mätning genomförd.***

Mätetalet är HME (Hållbart medarbetarengagemang). HME mättes ej under 2017. Ny koncernövergripande mätning planeras under 2018 och presenteras i början av 2019. Realtidsmätningar planeras under 2018 för att följa upp ledarindex.

Målvärde: > 70

*Mätetal: Antal sökande per tjänst/praktikplats/trainee-tjänst/examensarbete – **ingen mätning genomförd.***

Målvärde: Antal sökanden per tjänst ska öka med 5 %.

Framtiden Byggutveckling AB

Prognos 1 2018

Sammanfattning

Under 2018 beräknas bolagets projektsomsättning bli 1 436 mnkr fördelat på ett knappt 40-tal projekt. Detta betyder att koncernens investeringar (med tillägg för moms och markinköp) beräknas till drygt 1,9 mdr. Bolaget beräknar göra ett noll-resultat, en förbättring med 1 mnkr jämfört med budget. Förbättringen består främst av lägre personalkostnader, till följd av att beräknat antal anställda i prognosen är 27 st mot budgetens 29 st. Bolaget har i januari 2018 erhållit ett aktieägartillskott om 10 mnkr.

Resultaträkning (tkr)	Prognos 1 2018	Budget 2018	Avvikelse
Projektintäkter	1 410 035	1 137 871	272 164
Projektledningsintäkter	<u>25 932</u>	<u>26 785</u>	<u>-853</u>
S:a projektsomsättning	1 435 967	1 164 656	271 311
Projektkostnader	-1 435 967	-1 164 656	-271 311
Resultat i projekt	0	0	0
Utvecklingsarvode	7 590	7 590	0
Administrationsarvode	6 410	6 410	0
Utveckling- och administrationskostnader	-13 626	-14 597	971
Resultat utveckling o administration	374	-597	971
Avskrivningar	-374	-397	23
Rörelseresultat	0	-994	994
Finansnetto	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	0	-994	994

KOMMENTARER TILL PROGNOSEN 1 2018

Resultat i projekt

Projektportföljen består av ett knappt 40-tal projekt, se bilaga 3, där prognosens förändringar jämfört med budget redovisas. Projektintäkter och projektkostnader balanserar fullt ut, vardera 1 436 mnkr.

Kostnader (exklusive direkta projektkostnader) och arvodesintäkter

Bolaget beräknas ha 27 anställda per december 2018, en minskning med 2 st. Projektavdelningen beräknas ha 17 st, samma som i budget, medan utvecklingsavdelningen och administration minskar med en vardera anställd, till 7 respektive 3 st.

	P1 2018	BU 2018	avvikelse
Personalkostnader	-31 268	-33 192	1 924
Externa kostnader och avskrivningar	<u>-8 664</u>	<u>-8 587</u>	<u>-77</u>
Summa	-39 932	-41 779	1 847
Projektlefningsarvode	25 932	26 785	-853
Utvecklingsarvoden	7 590	7 590	0
Administrativt arvode	<u>6 410</u>	<u>6 410</u>	<u>0</u>
Summa	39 932	40 785	-853
Resultat	0	-994	994
Antal anställda	27	29	-2

De övriga kostnaderna inklusive avskrivningar är i nivå med budget. Större enskilda poster som ingår är hyra 2,7 mnkr, köpta IT tjänster inklusive GBP 1,6 mnkr, management fee 1,5 mnkr samt köpta konsultkostnader 1,0 mnkr. Bolaget fakturerar de förvaltande bolagen tre olika arvoden under 2018. I projekten beräknas projektlefningsarvodena bli 25,9 mnkr, en minskning med 0,9 mnkr jämfört med budget och avser mindre arbetad tid projekten jämt fördelad mellan projekt- och utvecklingsavdelningen. Utvecklingsarvodet och administrationsarvodet är oförändrat mot budget.

Prognos balansräkning 2018

	Prognos 1	Budget	Utfall
Balansräkning (tkr)	2018	2018	2017
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	1 987	1 967	2 361
Omsättningstillgångar	418 000	235 000	161 800
Summa tillgångar	419 987	236 967	164 161
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10 793	10 500	793
Finansiering från moderbolaget	73 694	40 000	68 813
Övriga skulder	335 500	182 467	94 555
Summa eget kapital och skulder	419 987	232 967	164 161

Bolaget beräknar ha en balansomslutning om 420 mnkr per december 2018.

Bolagets omsättningstillgångar består av beräknade kundfordringar och upparbetat i projekt i december.

I januari erhåll bolaget ett aktieägartillskott om 10 mnkr vilket ökat eget kapital. Bolagets övriga skulder består främst av beräknade leverantörsskulder.

Bilaga 1 Nybyggnadsprojekt

Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta

att anteckna prognos 1 2018

Framtiden Byggutveckling AB

Anna Nordén

Framtiden Byggutveckling AB

Nybyggnadsprojekt bostäder

Prognos 1, 2018

Projekt	Kund	Totalt antal bostäder Prognos 1 2018	Totalt antal bostäder		Nedlagt i projekt, resultatpost			Koncernens investering	
			Budget 2018	Avvikelse	Prognos 1 2018 Tkr	Budget 2018 Tkr	Avvikelse BU / P3	Prognos 1 Tkr 2018 Inkl moms och mark	Budget Tkr 2018 Inkl moms och mark
Adventsvägen	Pos	125	125	0	118 005	116 786	1 219	147 906	145 982
Beväringsgatan "Nya Kvibergshuset"	Pos	226	226	0	35 600	54 881	-19 281	44 500	68 602
Gamlestaden 20:21, 740:158, 740:7 och 740:36	Pos	60	28	32	1 524	10 560	-9 036	2 905	13 200
Gamlestaden 34:3, Brettegatan	Pos	26	28	-2	1 854	0	1 854	3 018	0
Gamlestadens torg etapp II	Pos	50	50	0	40	0	40	50	0
Kv Makrillen	Pos	111	111	0	65 520	10 960	54 560	82 550	13 700
Mandolingatan A-G	Pos	559	532	27	98 031	40 142	57 889	142 709	50 178
Selma 2, Litteraturgatan	Pos	470	470	0	8 240	12 800	-4 560	30 300	16 000
Tittiridamm (Angered)	Pos	162	162	0	59 710	37 582	22 128	91 714	62 977
Torpagatan, Torpa	Pos	170	170	0	54 916	43 691	11 225	68 645	54 613
Tunnbindaregatan, Brämaregården	Pos	16	15	1	16 555	11 535	5 020	21 614	14 419
Wadköpingsgatan, Backa	Pos	67	67	0	104 072	99 420	4 652	130 090	124 275
Donsö brofäste	Fam	60	62	-2	111 631	79 056	32 575	139 539	98 820
Fjällbo park, Utby	Fam	87	60	27	9 230	3 200	6 030	12 037	4 000
Frihamnen	Fam	400	400	0	1 400	6 419	-5 019	82 750	8 024
Gunnilse	Fam	170	170	0	629	196	433	1 286	245
Järnmyntsgatan, Högsbo	Fam	39	39	0	17 900	5 872	12 028	22 648	7 340
Merkuriusgatan, Bergsjön	Fam	87	87	0	20 350	8 160	12 190	25 437	10 200
Boihop, Högsbo, Riksdalersgatan/Rubelgatan	Fam	41	45	-4	41 920	32 913	9 007	52 550	52 141
Selma 1, centrum (inkl samordning BHG)	Fam	288	288	0	5 329	3 612	1 717	6 661	4 515
Siriusgatan, Gårdsås (Bergsjön)	Fam	70	40	30	1 549	3 200	-1 651	2 236	4 000
Sisjödalen, Sisjön	Fam	128	128	0	40 138	11 200	28 938	52 259	44 800
Uggleberget, Nya Hovås	Fam	368	368	0	257 295	254 400	2 895	323 110	318 000
Askimsviken	Bost	111	111	0	69 810	62 240	7 570	87 262	77 800
Briljantgatan, Tynnered	Bost	90	99	-9	15 770	4 706	11 065	20 713	5 882
Dr Westrings gata, Guldheden	Bost	30	30	0	0	54	-54	0	68
Hagforsgatan, Torpa	Bost	0	209	-209	0	979	-979	400	1 224
Hammarkulletorget	Bost	60	60	0	50	80	-30	63	100
Kortedala torg, Lyktan	Bost	75	75	0	70 560	75 375	-4 815	88 200	94 219
Radiotorget	Bost	76	75	1	19 699	6 283	13 416	24 624	7 854
Robertshöjd/Smörslottsgatan, Härlanda tjärn	Bost	185	220	-35	1 680	1 958	-278	2 585	2 448
Syster Estrids gata	Bost	66	66	0	69 150	65 224	3 926	86 437	81 530
Säterigatan, Eriksberg	Bost	566	560	6	0	0	0	0	0
Tuve Centrum	Bost	113	114	-1	76 476	50 920	25 556	95 595	90 650
Tuve Väster	Bost	150	150	0	0	0	0		0
Östra Kålltorp	Bost	100	100	0	925	359	566	1 156	449
Muskotgatan/Saffransgatan	Gård	42	42	0	22 365	45 648	-23 283	28 706	57 060
Modulbostäder, Askimsviken	Mod	57	57	0	18 045	4 130	13 915	22 556	5 162
SUMMA		5 501	5 639	-138	1 435 967	1 164 541	271 426	1 944 811	1 540 476

Handling: 8a Investeringsärende Radiotorget

Bolaget gör bedömningen att handlingen omfattas av sekretess enligt offentlighets- och sekretesslagen (2009: 400). Handlingen publiceras därför inte.

Frågor och förfrågningar rörande utlämnande av allmänna handlingar kan ställas till byggutveckling@framtiden.se

Handling: 8b Lyktan

Bolaget gör bedömningen att handlingen omfattas av sekretess enligt offentlighets- och sekretesslagen (2009: 400). Handlingen publiceras därför inte.

Frågor och förfrågningar rörande utlämnande av allmänna handlingar kan ställas till byggutveckling@framtiden.se

VD Rapport 2018-02-08

Ekonomi

År 2017 är bolagets andra verksamma år och inleddes med att bolaget övertog ansvaret för ett 40-tal nybyggnadsprojekt från de bostadsförvaltande bolagen. För året redovisas ett negativt rörelseresultat om 3,2 mnkr vilket är 4,4 mnkr bättre än prognos. Avvikelsen beror både på lägre personalkostnader men även på att utfaktureringen varit bättre än prognos. Bolaget erhåller ett koncernbidrag om 3,5 mnkr och redovisar ett positivt resultat efter skatt om 0,3 mnkr.

Bolagets projektportfölj omsatte 301 mnkr år 2017 mot prognosens 391 mnkr. Merparten av avvikelsen finns i en handfull projekt och beror delvis på tidsförskjutningar, bland annat i modulbostäderna i Askim och i projektet på Donsö. När det gäller projekten Uggleberget och Adventsvägen fortgår dessa enligt plan men där har prognosen varit för hög.

Bolaget har en balansomslutning om 164 mnkr per december 2017 inklusive en finansiering från moderbolaget med 68 mnkr.

Medarbetare

Rekrytering av en inköpsstrateg är klar och tillträder 22 mars 2018. Rekryterad kommer från koncernen och är väl insatt i det pågående arbetet som nu bedrivs angående samordning av inköpsfunktionen inom koncernen och samordning av inköpsprocessen inom staden. Rekrytering av industridoktorand resulterade i två kandidater som vi inte valde att gå vidare med. Rekryteringen är nu pausad. Förslag har lämnats att ett FOU-råd etableras för att på så sätt bistå bolaget med den kompetens som är efterfrågad.

Projekt

- Bolaget har fått laga kraftvunna detaljplaner om 950 lägenheter på Mandolingatan (projektet har inkluderats i Bostad 2021) och Litteraturgatan (Selma-konceptet). Selma stad är en portfölj i portföljen och vi kommer att återkomma med en samlad bild av det.
- Hagforsgatan ingår inte längre i Bostad 2021 då projektet inte kan färdigställas till 2021 på grund av inflygning till Östra sjukhuset som gör att delas av projektet inte kan påbörjas förrän 2021. Projektet är på paus på grund av kostnadsskäl.
- På grund av kostnadsskäl har moderbolaget beslutat att avbryta ett projekt om 25 lägenheter på Dr. Westrings gata.
- Under 2018 ska 18 projekt (2197 lägenheter) produktionsstartas. Fyra av de 18 är upphandlade och klara. Tio projekt har investeringsbeslut. Detta ska jämföras med 2017 då vi hade tio produktionsstarter (1195 lägenheter).
- Just nu har bolaget sex nyproduktionsentreprenader ute på upphandling.
- Vi ser ett ökat intresse från byggarna på marknaden såväl nationellt som internationellt.

Utveckling

Bolaget är aktivt i de workshops som anordnas i samband med det fördjupade arbetet med att etablera organisation och process kring arbetet med samverkansavtalet.

Bolaget ökar samverkan med avdelningen för tidiga skeden genom att dedikera resurser som ska bidra tidigt i projektframtagandet detta för att se till att det som läggs på ritbordet är genomförbart och har hög kostnadseffektivitet.

Anna Nordén
tf VD
Framtiden Byggutveckling AB

Expedieras

1. Förvaltnings AB Framtiden

Likabehandlingsplan 2018

Styrelsehandling nr 10
2018-02-08

Förslag till beslut i styrelsen för Framtiden Byggutveckling AB

Styrelsen föreslås besluta

Att godkänna Likabehandlingsplan ur medarbetarperspektiv för Framtiden Byggutveckling

Sammanfattning

Koncernen har under 2017 tagit fram ett övergripande ramverk som respektive bolag skall använda för arbete med likabehandlingsplanerna (medarbetarperspektiv resp. verksamhetsperspektiv). De planer med mål och åtgärder som tagits fram 2017 kommer att genomföras med start 2018 och flertalet aktiviteter planeras att genomföras koncerngemensamt.

Likabehandlingsplan ur medarbetarperspektiv för Framtiden Byggutveckling innehåller mål och aktiviteter som syftar till att öka kunskap och medvetenheten hos alla anställda för att stärka möjligheterna att vara och uppfattas som en inkluderande arbetsplats.

Framtiden Byggutveckling AB

Anna Nordén
Tf VD

Likabehandlingsplan 2018

Medarbetarperspektivet

Framtiden Byggutveckling AB

Del av Framtidenkoncernen

2017-12-01

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. BAKGRUND	3
1.1 Inledning	3
1.2 Grundförutsättningar för likabehandlingsplaner	3
1.3 Lagar och styrdokument	4
1.4 Metod för arbetet	5
2. ROLLER OCH ANSVAR	6
3. ANALYS OCH KARTLÄGGNING AV NULÄGE.	6
4. MÅL OCH ÅTGÄRDER FÖR ATT MOTVERKA DISKRIMINERING OCH TRAKASSERIER.	7
4.1 Åtgärder	7
4.2 Plan för hur hantera händelser av trakasserier	9
4.3 Främja jämn könsfördelning	9
5. UPPFÖLJNING OCH UTVÄRDERING	9
5.1 Uppföljning av föregående års mål och åtgärder.	9
Redovisning av respektive bolags målsättningar i tidigare planer. Fel! Bokmärket är inte definierat.	
5.2 Årlig uppföljning och uppdatering av planen	9
5.3 Dokumentation	10

1. Bakgrund

1.1 Inledning

Göteborgs Stad arbetar utifrån alla människors lika värde och rättigheter. Göteborgs Stad ska vara en arbetsgivare fri från diskriminering och fungera som ett föredöme när det gäller att motverka diskriminering.

En god arbetsmiljö inbegriper att alla medarbetare oberoende av ålder, funktionshinder, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, kön, sexuell läggning, könsöverskridande identitet eller uttryck

- ☐ behandlas med full respekt och med hänsyn till den personliga integriteten
- ☐ kan arbeta under förhållanden, där hen inte blir ofredad eller utsatt för obehag i sitt arbete
- ☐ kan anmäla diskriminering, kränkande särbehandling och trakasserier och få detta sakligt utrett och åtgärdat.

Inom Framtidenkoncernen skall samtliga bolag uppfattas som inkluderande arbetsplatser. Vi ska planera och organisera arbetet så att diskriminering, kränkande särbehandling och trakasserier förebyggs.

1.2 Grundförutsättningar för likabehandlingsplaner

Koncernen har ett övergripande ramverk som respektive bolag skall använda för arbete med likabehandlingsplanerna. Under 2017 har detta ramverk tagits fram i samverkan mellan samtliga bolag, och detta arbetssätt är ett led i koncernens övergripande arbete med att agera som en tydlig koncern.

De planer med mål och åtgärder som tagits fram 2017 kommer att genomföras med start 2018.

Likabehandlingsplaner tas fram för varje bolag inom koncernen separat för både medarbetare- och verksamhetsperspektivet. Mål och åtgärder utgår från respektive bolags förutsättningar och behov, men flera av dem kommer att vara samma inom koncernens bolag.

Arbetet med att ta fram dess planer har bedrivits både gemensamt och separat i olika konstellationer. Aktiviteter kommer att samordnas i alla de fall där samma åtgärder identifierats både ur ett medarbetarperspektiv och ett verksamhetsperspektiv.

Bolaget genomför i samband med den årliga lönerevisionen den lagstadgade lönekartläggningen. Resultatet redovisas separat i respektive bolag.

Framtiden Byggutveckling bygger, på uppdrag av moderbolaget, hyresrätter till koncernens förvaltande dotterbolag. Bolaget består av två avdelningar. Sammanlagt har bolaget ca 25 medarbetare varav tre är chefer inkl. VD.

Kompetensförsörjningen är en stor utmaning för bolaget som befinner sig i en stor uppväxling vad gäller produktionen av bostäder samtidigt som hela byggbranschen går på högvarv och har behov av kompetenta medarbetare. Att vara en inkluderande och attraktiv arbetsgivare är därför en oerhört viktig förutsättning för möjligheten att nå de uppsatta målen för bolaget.

Struktur för planen och hur arbetet genomförts beskrivs under 1.4.

1.3 Lagar och styrdokument

Ett antal formella förutsättningar utgör grunden för likabehandlingsplanerna. Dessa kan kortfattat beskrivas i nedanstående punkter.

- **FN:s allmänna förklaring om de mänskliga rättigheterna**

- **Diskrimineringslagstiftningen**

Denna lag har till ändamål att motverka diskriminering och på andra sätt främja lika rättigheter och möjligheter oavsett kön könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder.

Diskrimineringslagstiftningen innehåller sedan 2017-01-01 en rad nyheter, tex arbete med aktiva åtgärder för samtliga sju diskrimineringsgrunder.

- **Föräldraledighetslag**

En arbetsgivare får inte missgynna en arbetssökande eller en arbetstagare av skäl som har samband med föräldraledighet när det gäller lön eller andra anställningsvillkor.

- **Ur Medarbetar- och arbetsmiljöpolicy i Göteborgs Stad.**

Vi är alla delaktiga i att skapa arbetsplatser som genomsyras av respekt, jämställdhet, medinflytande, arbetsglädje och utveckling. Vi medverkar till en säker och hälsofrämjande arbetsmiljö och vi har en viktig roll i att motverka diskriminering och trakasserier.

Vi som arbetar i Göteborgs Stad har ett gemensamt uppdrag, att tillgodose göteborgarnas behov och rättigheter. Vårt arbete utgår från de mänskliga rättigheterna och principen om alla människors lika värde.

Göteborgs Stad som arbetsplats ska avspegla befolkningssammansättningen. För att skapa, behålla och utveckla en arbetsplats med olikheter som strävar efter gemensamma mål krävs ett inkluderande förhållningssätt med ett aktivt, planmässigt och processinriktat arbete som utgår ifrån alla diskrimineringsgrunderna. Det gäller såväl

vid rekrytering som vid lönesättning, arbetsfördelning, föräldraledighet, delaktighet, utvecklingsmöjligheter etc.

- **Göteborgs Stads budget 2017**

De mänskliga rättigheterna ska genomsyra stadens alla verksamheter. Staden ska som arbetsgivare vara ett föredöme när det gäller att aktivt motverka alla former av diskriminering, kränkningar och trakasserier på arbetsplatsen.

Mål

De mänskliga rättigheterna skall genomsyra alla stadens verksamheter.

Arbetet ska fokusera såväl på staden som arbetsplats som på mötet med invånarna. Staden skall sträva efter att alla som vistas i staden ska få sina mänskliga rättigheter tillgodosedda.

Uppdrag

Likabehandlingsplaner ska tas fram utifrån samtliga diskrimineringsgrunder. Arbetet ska gälla ur både invånar- och medarbetarperspektiv.

1.4 Metod för arbetet

I diskrimineringslagen ställs krav på att arbetsgivare skall vidta aktiva åtgärder vilka skall omfatta samtliga sju diskrimineringsgrunder. Det syftar till att ändra strukturer i verksamheten som kan leda till att någon blir diskriminerad.

Begreppet aktiva åtgärder innebär att bedriva ett förebyggande och främjande arbete genom att använd en arbetsmetod i fyra steg :

1. Undersöka risker för diskriminering eller hinder för samma rättigheter och möjligheter
2. Analyser orsaker till upptäckta risker och hinder
3. Sätta in förebyggande och främjande åtgärder som skäligen kan krävas
4. Följa upp och utvärdera arbetet.

Arbetet har bedrivits enligt ovanstående metod dels enskilt på respektive bolag och dels vid koncerngemensamma möten. Kartläggningen av risker har genomförts för samtliga områden som anges i lagen, dvs arbetsförhållanden, rekrytering, kompetensutveckling, föräldraskap och jämn könsfördelning.

Analysen enligt steg 1 och 2 resulterade i ett antal identifierade risker. Riskerna sannolikhets- och konsekvensbedömdes, och ett antal risker och hinder utkristalliserade sig som de viktigaste att förebygga eller eliminera. I samband med analysen diskuterades orsaker till de identifierade riskerna, i enlighet med punkten 2.

I enlighet med punkten 3 ovan har därefter mål och aktiviteter tagits fram, och nedtecknats i en handlingsplan.

Dialog kring innehållet i likabehandlingsplanen ska tas upp på bolagsmöte när samtliga medarbetare träffas.

Planen har också förankrats i koncernfackliga rådet där § 19 och 11 MBL har fullgjorts.

2. Roller och ansvar

Styrelsen fattar beslut om planen.

VD ansvarar för att bolagets Likabehandlingsplan följer den inriktning och de mål som styrelsen fastställt.

Respektive avdelningschef ansvarar för att arbetet med jämställdhets- och mångfaldsfrågor bedrivs i enlighet med denna plan samt att planen tas upp löpande som en naturlig del av den ordinarie verksamheten. Varje chef skall dessutom gå igenom planen en gång årligen på avdelningsmöte. Chefen ansvarar i och med detta för att samtliga medarbetare tar del av innehållet i planen och medvetandegörs inom området.

HR- funktionen driver och bevakar ämnesområdet, har en samordnande funktion samt ansvarar för det kontinuerliga arbetet med uppdatering, uppföljning, dokumentation med mera. Förankrar och samverkar med arbetstagarorganisation.

Alla medarbetare, oavsett befattning, ansvarar personligen för att aktivt delta i arbetet med frågorna samt att verka mot diskriminering i alla situationer och möten på arbetsplatsen. Alla som upptäcker trakasserier eller diskriminering ska agera med vad som är nödvändigt i situationen.

3. Analys och kartläggning av nuläge.

Avser steg 1 och 2 i den övergripande arbetsmetoden, dvs

1. Undersöka risker för diskriminering eller hinder för samma rättigheter och möjligheter
2. Analyser orsaker till upptäckta risker och hinder
3. Sätta in förebyggande och främjande åtgärder som skäligen kan krävas
4. Följa upp och utvärdera arbetet.

Hur arbetet bedrivits redogörs för i avsnitt 1.4.

Resultatet av analysen inklusive sannolikhets- och konsekvensbedömningen återfinns i bilaga1. Denna kommer att ligga till grund för nästkommande års riskanalys.

I koncernfackliga rådet har riskanalysen för Framtiden Byggutveckling AB tagits upp.

4. Mål och åtgärder för att motverka diskriminering och trakasserier.

4.1 Åtgärder

Avser steg 3 i den övergripande arbetsmetoden, dvs

1. Undersöka risker för diskriminering eller hinder för samma rättigheter och möjligheter
2. Analyser orsaker till upptäckta risker och hinder
3. Sätta in förebyggande och främjande åtgärder som skäligen kan krävas
4. Följa upp och utvärdera arbetet.

Med utgångs punkt i steg 1 och 2 har mål och åtgärder för de prioriterade områdena tagits fram och en handlingsplan upprättats.

Delmål	Hanterar risk/risker	Åtgärd	Ansvarig	Tidplan	Uppföljning, hur, när och av vem
Att kunna mäta om bolaget har en inkluderande kultur	Att vi riskerar att exkludera och kränka medarbetare, både befintliga och potentiella	Koncerngemensam modell för att få fram fakta kring detta skall tas fram.	HR-funktion (koncernens HR-råd)	Klart 2018	Pulsmätning Medarbetarenkäten
Stärka kompetensen som förutsättning för att vara en inkluderande arbetsplats	Att vi riskerar att exkludera och kränka både befintliga och potentiella medarbetare på olika sätt i olika situationer.	Kunskapshöjande insatser till samtliga i normmedvetenhet.	HR-funktion	Klart 2018	Mäta upplevelsen av ökad kompetens inom området
Öka vår förmåga att rekrytera så att mångfalden på bolaget ökar.	Risk för diskriminering vid rekrytering.	Utveckla metod för att granska våra annonser och kravprofil ur ett normkritiskt perspektiv.	HR-funktionen	Klart 2018	Uppföljning av åtgärden.
Öka vår förmåga att rekrytera så att mångfalden på bolaget ökar.	Risk för diskriminering vid rekrytering.	Utbilda våra chefer i normkritisk rekrytering	HR-funktionen	Klart 2018.	Uppföljning av åtgärden.
Andelen chefer födda utanför Norden ska öka kraftigt och aktivt följas upp.	-	Ta fram uppföljningsmetod (SCB-statistik) för att följa KF-mål för koncernen (Byggutveckling för litet för att följa separat men kräver medvetenhet i varje rekrytering).	HR-funktionen	Klart 2018	Åtgärden klar

4.2 Plan för hur hantera händelser av trakasserier

Rutiner och handlingsplan för hur trakasserier och kränkande särbehandling anmäls och hanteras finns i arbetsmiljöhandboken Help24.

Ansvar

VD har det övergripande och samordnande ansvaret för arbetsmiljöfrågor och varje chef har ansvar för arbetsmiljö och säkerhet för egen personal. I detta ligger också

Bolaget har också arbetsmiljöombud som företräder de anställda i t.ex. skyddsgruppen/arbetsmiljögruppen. Där planeras, genomförs, dokumenteras arbetsmiljöarbetet på bolaget samt följs upp kontinuerligt enligt plan.

4.3 Främja jämn könsfördelning

Arbetsgivaren skall genom utbildning, annan kompetensutveckling och andra lämpliga åtgärder främja en jämn könsfördelning i skilda typer av arbeten, inom olika kategorier av arbetstagare och på ledande positioner.

Framtiden Byggutveckling AB har en jämn könsfördelning i bolaget med 13 kvinnor och 12 män. VD är man (Tf VD från oktober 2017 är kvinna). En man och en kvinna är chefer i bolaget. Karaktären på befattningarna i bolaget skiljer sig inte nämnvärt åt varför ingen uppdelning på befattningsnivå görs

5. Uppföljning och utvärdering

Avser steg 4 i den övergripande arbetsmetoden, dvs

1. Undersöka risker för diskriminering eller hinder för samma rättigheter och möjligheter
2. Analyser orsaker till upptäckta risker och hinder
3. Sätta in förebyggande och främjande åtgärder som skäligen kan krävas
4. Följa upp och utvärdera arbetet.

5.1 Uppföljning av föregående års mål och åtgärder.

Framtiden Byggutveckling är nybildat sedan 2016 har inte tidigare haft någon likabehandlingsplan.

5.2 Årlig uppföljning och uppdatering av planen

Arbetet med uppföljning och uppdatering av plan kommer att ske enligt samma arbetsmetod som år 1, dvs beskrivna i punkt 1-4 i avsnitt 1.4, kommer en årlig genomgång att göras. Den inleds

med uppföljning av mål och åtgärder och dokumentation av resultatet, därefter görs en förnyad riskanalys och uppdatering av mål och åtgärder. Samtliga moment genomförs i samverkan med facket. Uppföljning görs också vid arbetsmiljöronder och t.e.x. medarbetarenkät.

5.3 Dokumentation

Dokumentation av vidtagna åtgärder och uppföljning görs av HR-funktionen i samband med att insatserna genomförs och som en del av det systematiska arbetsmiljöarbetet (årshjulet).

Hjälpande exempel på Sannolikhet och Konsekvens

Sannolikhet		Exempel
Sannolik (4)	Troligt att fel kan uppstå	· Typen av händelser är allmänt kända för att · Kan förväntas hända under en tolv månadersperiod
Möjlig (3)	Möjligt att fel kan uppstå	· Det finns flera kända fall av händelsen · Kan hända inom ett till fem år
Mindre sannolik (2)	Mycket liten risk	· Det finns kända fall av händelsen · Kan hända inom en femårsperiod
Osannolik (1)	I stort sett obefintlig risk	· Händelsen har inte inträffat förr · Bedöms inte hända inom en överskådlig framtid

Konsekvenser	Lindrig (1)	Kännbar (2)	Allvarlig (3)	Mycket allvarlig (4)
Påverkan på finansiell resultat				
Påverkan på medarbetare	Enstaka eller mindre grupper av medarbetare påverkas negativt. Effekten blir kortvarig.	Större grupper av medarbetare påverkas negativt. Konflikter mellan ledning och medarbetare uppstår. Effekten blir mer varaktig.	Förtroendet som arbetsgivare påverkas negativt kort- eller långvarigt hos en större del av medarbetare.	Bolagets rykte som attraktiv arbetsgivare hotas allvarligt. Öppna och/eller långvariga konflikter i organisationen uppstår.
Påverkan på personsäkerhet	Inga eller lättare personskador.	Allvarlig personskada. Sjukhusvård.	Livshotande skada, bestående men.	Dödsfall.
Påverkan på effektiva processer, IT-system, operativ drift	Mindre fel eller avbrott i processer eller system.	Större försening pga. avbrott i processer eller system.	Höga kostnader uppstår. Driftstopp.	Verksamhetskritiska system eller processer påverkas allvarligt. Driftstopp.
Påverkan på kunder och leverantörer	Ingen påverkan på externa relationer.	Obekvämt men äventyrar inte kunder, leverantörer etc.	Kund och affärsrelationer påverkas men bara på kort sikt.	Verksamheten och relationen till kunder och leverantörer påverkas långvarigt.
Påverkan på renommé/varumärke	Obetydlig påverkan. Begränsad till i huvudsak intern uppmärksamhet. Visst lokalt medieintresse.	Omfattande undersökning internt som externt (revision). Regionalt medieintresse, offentlig uppmärksamhet.	Intensivt omfattande allmänintresse, politiskt intresse samt "förstasidesstoff". Kunder och leverantörer blir oroade.	Krav på särskilda utredningar. Påtaglig uppvaktning av "fientligt inställd" media. Tydliga tecken på förtroendeförlust hos samhälle, kunder och leverantörer.

Kartläggning och nulägesanalys, likabehandlingsplaner för medarbetarperspektivet

2017-11-07

3.1 Arbetsförhållanden

Frageställning	Risk beskrivning	Diskrimineringsgrund	Orsak till att risken eller hindret	Sannolikhet	Konsekvens	Total
3.1.1 samt 3.1.6 Anställningsvillkor/rutiner och bestämmelser och praxis om löner						
Finns det företeelser på arbetsplatsen som kan utesluta vissa grupper av anställda?	Potentiell risk att vi väljer aktiviteter o dyl vid gemensamma företagsaktiviteter som inte alla kan/vill delta i. Det kan utgöra hinder både för att bli en del av gemenskapen, och risk för att inte få samma förutsättningar att utföra sitt arbete, tex vid kick-off.	Funktionshinder, religion	Obetänksamhet eller okunskap.	1	2	2
3.1.2 Arbetsmiljö och hälsa						
Finns det en kultur i bolaget som gör så att det finns risk för diskriminering	Det finns inga tecken på att det är så men det finns anledning att följa upp inte minst då det inom bolaget är en relativt homogen medarbetargrupp.	Alla	Relativt homogen medarbetargrupp.	3	3	9
Psykosocial arbetsmiljö	Potentiell risk att en person blir exkluderad eller "mobbad". Följs upp i utvecklingssamtal och psykosocial arbetsmiljörend. Inga signaler om att det förekommer.	Alla	Okunskap och inte tillräckligt tydligt vilka förhållningssätt som gäller på arbetsplatsen.	2	3	6
3.1.3 Organisering av arbetet						
Inga	Inga.					0
						0
3.1.4 Arbetstid och ledighet						
Hur bestäms ledighet och semesterar?	Det kan finnas risk att inte alla får samma möjligheter att utöva sin religion, tex vid högtider. Det kan tex gälla möjlighet att ta klämdag.	Religion.	Vanligt förekommande att det utgår från kristna högtider (men gäller inte alla bolag).	1	1	1
3.1.5 Möjlighet att förena förvärvsarbete med föräldraskap						
Hur ser uttaget av föräldraledighet, VAB mm ut?	Potentiell risk för diskriminering men i uttag av VAB och föräldraledighet på bolaget finns inget som pekar på det.	Kön	Bolag som har höga leveranskrav och risk finns att VAB uppfattas svårare att ta ut.	1	1	1
						0

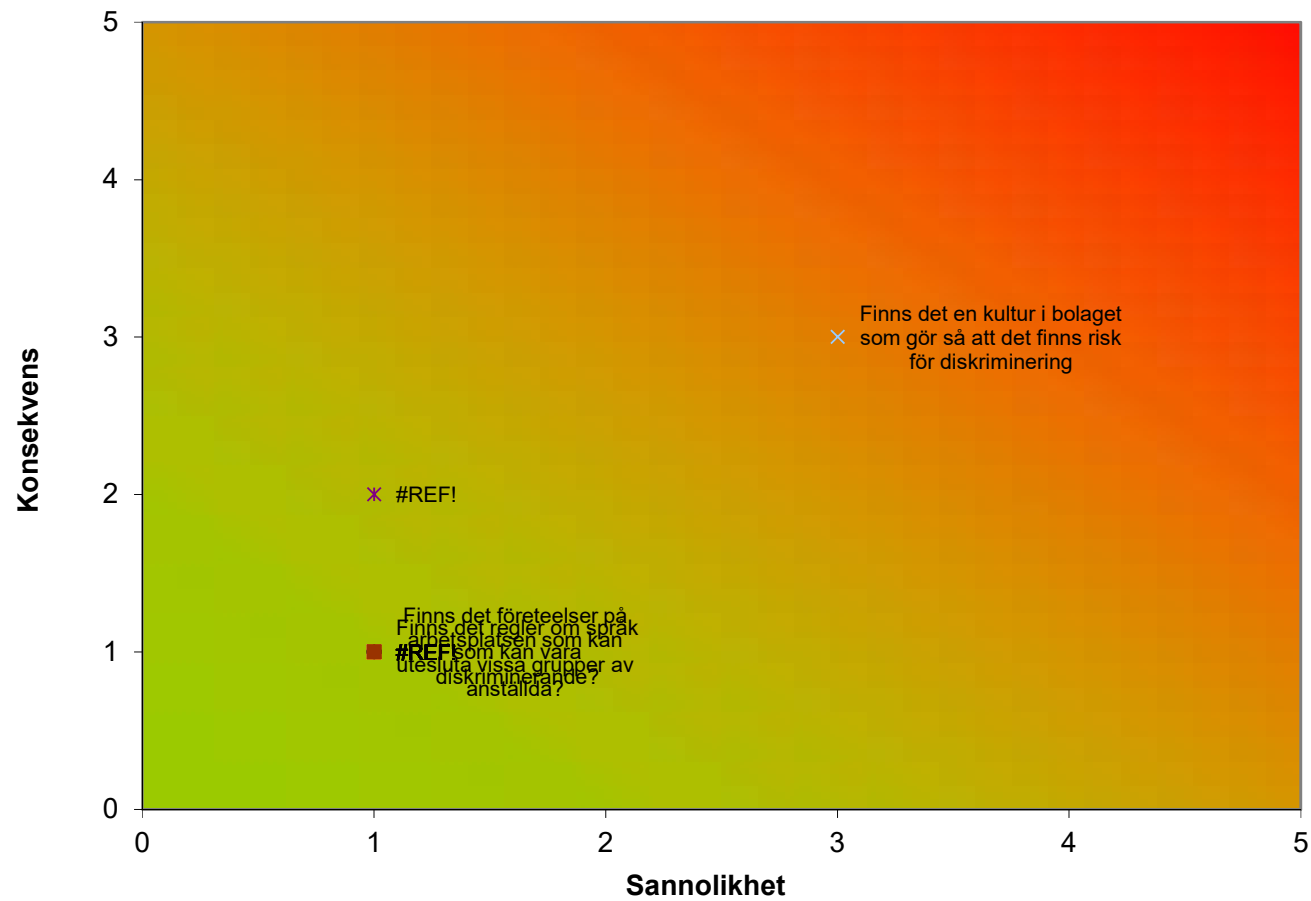
3.2 Rekrytering och befordran samt utbildning och övrig

kompetensutveckling

3.2.1 Rekrytering						
Finns det krav, regler och formuleringar som inte är neutrala?	Vi är omedvetna om hur vi uppfattas och om det kan utgöra grund för olik hantering eller diskriminering.	Alla	Ej granskat normkritiskt.	3	3	9
Finns det regler om språk som kan vara diskriminerande?	Ja, vi har uttalade och outtalade krav på språkkunskaper i svenska, vilket riskerar att diskriminera.	Etnicitet	Uppfattning om svenska språkets nödvändighet inte tidigare undersökt.	2	2	4
Finns det en normerande attityd som inte bör finnas med? Finns motstånd att bryta detta mönster?	Ja det finns en normerande attityd, vilken utgör en risk att vi diskriminerar. Risk finns att det finns motstånd mot att bryta detta mönster.	Alla	Okunskap om det som är olik.	3	3	9
Använder vi bra rekryteringskanaler ?	Nej, kan förbättras. Risken är att vi på så sätt omedvetet exkluderar vissa sökande.	Alla	Använder oftast konventionella kanaler.	2	2	4
Är de som är inkluderade i rekryteringen kompetenta ur ett mångfalds och normkritiskt perspektiv?	I de flesta fall ja men det starkt normerande tillvägagångssättet kan utgöra risk för att diskriminera.	Alla	Har inte tidigare haft tillräckliga satsningar i normkritiskt tänkande.	3	2	6

3.2.2 Utbildning och övrig kompetensutveckling						
Finns det "osynliga" hinder på arbetsplatsen?	Risk att våra chefer och medarbetare generellt sett har för låg kompetens om normmedvetenhet, vilket i sig kan göra så att risk för diskriminering föreligger.	Alla	Har inte tidigare haft tillräckliga satsningar i normkritiskt tänkande.	3	2	6
Finns det "osynliga" hinder på arbetsplatsen?	Har ledningarna uttalat ett tydligt ställningstagandet i diskrimineringsfrågor, eller finns det risk att det är otydligt och luddigt, vilket i sig kan innebära risk för diskriminering.	Alla	En del av problemställningarna har hittills inte haft så hög prioritet, medan andra är tydligt formulerade i policies odyl.	3	3	9

Matris Likabehandling



Arbetsmiljöuppföljning januari 2018

Förslag till arbetsmiljömål för Framtiden Byggutveckling 2018

Förslaget kommer ur arbetet, som gjorts med medarbetare, med 2016 års medarbetarenkät samt utifrån det koncerngemensamma arbetet som gjorts i HR-chefsrådet. Ledningsgruppen fattade ett inriktningsbeslut 11/1 2018 och innan målen fastställs sker ytterligare förankring med medarbetarna vid bolagsmöte med arbetsmiljötema i mars.

- **Framgångsrikt samarbetsklimat**
 - Definition av vilka faktorer som bidrar till ett framgångsrikt samarbetsklimat ska tas fram under våren 2018.
 - Uppföljning av faktorerna görs med hjälp av den metod för realtidsmätningar/pulsmätningar som ska införas under våren 2018 i koncernen.
- **Hållbart arbetsliv**
 - Stressrelaterad ohälsa ska motverkas genom att medarbetare ges **möjlighet till återhämtning** efter perioder av hög arbetsbelastning. Mäts i medarbetarenkäten.
2016: medelvärde 3,1
2018: mål om att bibehålla värdet i en fas där det sker en stor uppväxling och många kommer att ha en ansträngd arbetssituation (resultatet presenteras början 2019).
 - Sannolikheten för att medarbetare ska ha ett hållbart arbetsliv ökar om du kan vara trygg och må bra på din arbetsplats. En arbetsplats fri från kränkningar, trakasserier och mobbning och där man får vara den man är får medarbetare att bidra med sin fulla kapacitet. **Framtiden Byggutveckling ska vara en inkluderande arbetsplats.**
 - Definition av vilka faktorer som bidrar till att bolaget uppfattas som inkluderande ska tas fram under våren 2018.
 - Uppföljning av faktorerna görs med hjälp av den metod för realtidsmätningar/pulsmätningar som ska införas under våren 2018 i koncernen.

Uppföljning av sjukfrånvaro

Inga tecken på att sjukfrånvaron ökar. Långtidssjukfrånvaron har minskat i bolaget. Ingen upprepad korttidsfrånvaro.

Tillbud och arbetsskador

Inga tillbud eller arbetsskador har rapporterats.

Kränkande särbehandling/trakasserier

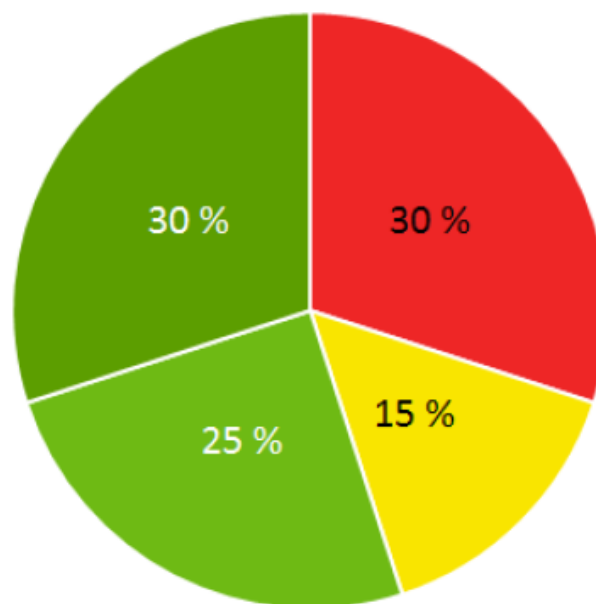
Vid utvecklingssamtalens om genomförts nyligen har flertalet medarbetare uppmärksammat cheferna i bolaget på att det förekommer kränkningar och en jargong som är oönskad i bolaget.

Åtgärder: Enskilda samtal kommer att hållas. Arbete kring framgångsbeteenden och icke-önskvärda beteenden kopplat till målet om framgångsrikt samarbetsklimat ska göras under våren. Cheferna i bolaget kommer att markera vid de tillfällen när jargong eller attityd uppfattas som icke-önskvärd.

Hälsoprofiler

Under slutet av våren/början av hösten erbjöds medarbetarna att genomföra så kallade hälsoprofiler hos företagshälsovården. En sammanfattning redovisas nedan och visar att 30 % (6 personer) har stort behov av en livsstilsförändring och till största delen är det motion som saknas.

Åtgärder: Genom att erbjuda hälsoprofiler ges medarbetarna möjlighet att få kunskap om sin situation och råd om hur de kan förbättra den. Ledningsgruppen har också fattat beslut om att uppmärksamma vikten av att ta hand om sin hälsa vid bland annat det bolagsmöte som arrangeras med arbetsmiljötema men också i vardagen t.ex. vilket fika/frukost man erbjuder medarbetarna, uppmärksamhet kring vilka aktiviteter för motion som finns tillgängliga och fortsatt resonemang kring om fler åtgärder ska genomföras. Kunskapshöjande insats med hjälp av hälsostrateg i Gårdsten ska genomföras i mars.



Riskgrupper		Procent	Antal
■	Stort behov av livsstilsförändring	30 %	6
■	Behov av livsstilsförändring	15 %	3
Friskgrupper		Procent	Antal
■	Bra livsstil och hälsa	25 %	5
■	Mycket bra livsstil och hälsa	30 %	6

Utlandsresor

Förslag till beslut i styrelsen för Framtiden Byggutveckling AB

Förslag till beslut

För att nå brittiska marknaden som innehåller bolag från hela världen så föreslås att VD accepterar inbjudan att hålla föredrag på Business arena i London i maj.

Att Framtiden Byggutveckling deltar i Business arena tillsammans med SABO i London i maj 2018.
Att Framtiden Byggutveckling representeras av 1 person.

Göteborg 2018-01-26

Anna Nordén

tf VD

Upprättad av: Kristina Belfrage
Ärendenummer: FBU2017-0008

2018-01-22

ARKIVBESKRIVNING

Denna arkivbeskrivning, upprättad enligt 6 § arkivlagen (SFS 1990:782) och 7 § arkivreglemente för Göteborgs Stad har till uppgift att i första hand underlätta för allmänheten att ta del av allmänna handlingar. Arkivbeskrivningen uppfyller även kraven på beskrivning av en myndighets allmänna handlingar enligt bestämmelserna i 4 kap. 2 § offentlighets- och sekretesslagen (2009:400).

1. Myndighetens namn

Framtiden Byggutveckling AB, org nr: 556731-5170

2. Myndighetens tillkomst

Framtiden Byggutveckling AB bildades med sin nuvarande inriktning 2016-01-11.
Organisationsnumret har funnits inom Förvaltnings AB Framtiden sedan 2007-06-12.

3. Bolagets organisation, verksamhet och historik

Framtiden Byggutveckling AB aktiverades 2015 genom att det anställdes personal i bolaget och 2015 formulerades det första ägardokumentet. Tidigare hade bolaget endast använts för ekonomiska transaktioner. Framtiden Byggutveckling är ett helägt dotterbolag till Förvaltnings AB Framtiden. Systerbolag är Bostads AB Poseidon, Göteborgs stads bostadsaktiebolag, Familjebostäder i Göteborg AB, Gårdstensbostäder AB, Göteborgs Egnahems AB, Störningsjouren i Göteborg AB samt Bygga Hem i Göteborg AB. Förvaltnings AB Framtiden ägs av Göteborgs Stadshus AB, helägt av Göteborgs Stad.

Bolagets uppgift är att stå för genomförandet av koncernens nyproduktion av hyresrätter.

Bolaget har idag cirka 30 anställda som arbetar inom områdena projekt, utveckling och administrativt stöd.

Till verksamhetens handlingar hör protokoll, verksamhetsplaner/affärsplaner, årsberättelser, avtal och diarieförda handlingar.

4. Bestämmelser för bolagets verksamhet

Grundläggande lagar, förordningar, föreskrifter och anvisningar som styr verksamheten:

- Kommunallagen (SFS 1991:900)
- Offentlighets- och sekretesslagen (SFS 2009:400)
- Tryckfrihetsförordningen (SFS 1949:105)
- Dataskyddsförordningen (EU 2016/679)
- Arkivlagen (SFS 1990:782)
- Arkivförordningen (SFS 1991:446)
- Arkivreglemente för Göteborgs stad (Göteborgs stad 2017-11-23, §22)
- Lagen om överlämnande av allmänna handlingar till andra organ än myndigheter för förvaring (SFS 1994:1383)
- Aktiebolagslagen (2005:551)

5. Sambandet mellan Framtiden Byggutvecklings verksamhet och handlingar

Samband mellan bolagets verksamhet och handlingar regleras i gällande lagstiftning och dokumenthanteringsplan.

I följande tabell visas vilka IT-system som främst är ett stöd i handläggningen inom bolagets olika verksamhetsområden.

Verksamhetsområde/processer	Handlingstyp/-slag	IT-system (i vissa fall)
Bolagsstyrelse Verksamhetsplanering och uppföljning	Ägardirektiv, bolagsordning, affärs- och verksamhetsplaner	Share-point
Ärendehantering	Diarium	Share-point
Ekonomi	Huvudbok, kodplan, bokslut, budget, prognos	Agresso, CRM
Inköp	Avtal, offerter, anbud	Winst, Tend-sign, Share-point
Personal	Personalrelaterade handlingar, löner, tidrapportering	Manuell hantering, Hogia
Kommunikation	Intern och extern kommunikation	Intranät, Outlook, Hemsida
Nybyggnadsprojekt	Avtal, bygglov, projekthandlingar	Share-point, G:

6. Planering och styrning av arkivbildningen

Bolaget har en klassificeringsstruktur godkänd av arkivnämnden samt en dokumenthanteringsplan som är under arbete. För övrigt finns anvisningar för öppnande av post, diarieföring samt utlämnande av allmän handling.

7. Sökingångar till arkivet och Framtiden Byggutvecklings handlingsbestånd

Diariieförda handlingar från 2016 till dags dato söks i diariet, det dokument- och ärendehanteringssystem (DÄH) som används har share-point som plattform, handlingar som tillkom under 2016 och första halvan av 2017 kan också sökas i ND-arkivet som man kommer åt via DÄH. Bolagets fysiska arkiv, huvudarkivet, finns på Sven Hultins plats 2 på kontoret i Johanneberg.

8. Bevarande och gallring

Framtiden Byggutveckling AB arbetar tillsammans med de andra bolagen inom Framtiden-koncernen med en dokumenthanteringsplan som kommer att gälla som gallringsbeslut enligt Göteborgs stads arkivreglemente.

9. Inskränkningar i tillgängligheten genom sekretess

Framtiden Byggutveckling AB handlingar kan omfattas av sekretess i enlighet med offentlighets- och sekretesslagen (2009:400).

- Sekretess gäller för uppgifter om säkerhets- eller bevakningsåtgärder för byggnader eller andra anläggningar, lokaler eller inventarier enligt 18 kap. 8 §.

- Sekretess gäller i myndighets affärsverksamhet för uppgift om myndighetens affärs- eller driftförhållanden, om det kan antas att någon som driver likartad rörelse gynnas på myndighetens bekostnad om uppgiften röjs enligt 19 kap. 1 §.
- Sekretess gäller för uppgift som hänför sig till ärende angående förvärv, överlåtelse, upplåtelse eller användning av egendom, tjänst eller annan nytting enligt 19 kap. 3§.
- Sekretess gäller för uppgift som hänför sig till myndighetens verksamhet för upplåning enligt 19 kap. 4 §.
- Sekretess gäller för uppgift som har tillkommit eller inhämtats för att användas vid facklig förhandling enligt 19 kap. 6§ eller stridsåtgärd enligt 19 kap. 7 §.
- Sekretess gäller för uppgift som har tillkommit eller inhämtats för myndighets räkning med anledning av myndighetens eller statligt eller kommunalt företags rättstvist enligt 19 kap. 9§.
- Sekretess gäller i sådan särskild verksamhet hos myndighet som avser framställning av statistik för uppgift som avser enskilda personliga eller ekonomiska förhållanden enligt 24 kap. 8 §.
- Sekretess gäller för Framtiden Byggutveckling AB:s personalsociala verksamhet samt för uppgift om anställds hälsotillstånd eller uppgifter om omplacering eller pensionering enligt 39 kap.
- Sekretess gäller i personaladministrativ verksamhet för uppgift om en enskilda personliga förhållanden, om det kan antas att den enskilde eller någon närstående till denne utsätts för våld eller lider annat allvarligt men om uppgiften röjs enligt 39 kap. 3 §.
- Sekretess gäller hos myndighet för uppgift om affärs- eller driftförhållanden för enskild enligt 31 kap. 16

10. Tekniska hjälpmedel som enskilda själva kan få använda hos Framtiden Byggutveckling för att ta del av allmänna handlingar

Framtiden Byggutveckling AB har inte några tekniska hjälpmedel som enskilda själva kan få använda för att ta del av allmänna handlingar.

11. Uppgifter som bolaget regelbundet hämtar från eller lämnar till andra samt hur och när detta sker

Framtiden Byggutveckling AB hämtar inte någon uppgift regelbundet från någon. Bolaget lämnar inte heller någon uppgift regelbundet till någon.

12. Bolagets rätt till försäljning av personuppgifter

Framtiden Byggutveckling AB har ingen rätt att sälja personuppgifter.

13. Arkiv som bolaget förvarar

Framtiden Byggutveckling AB förvarar sitt eget arkiv.

14. Arkiv som överlämnats till arkivmyndighet

Inga handlingar har överlämnats till arkivmyndigheten.

15. Arkivverksamhetens organisation och ansvar

VD utser bolagets arkivorganisation.

Arkivansvarig: Anna Nordén tf VD

Ansvarar för att bolaget uppfyller gällande bestämmelser, bygga upp och leda arkivorganisationen, ansvara för att berörd personal har nödvändiga kunskaper och resurser, bevaka arkivfrågor i budget och övrig planering, bevaka arkivfrågor vid organisationsförändringar.

Arkivredogörare: Kristina Belfrage, VD-assistent

Känna till gällande bestämmelser, uppdatera dokumenthanteringsplan, se till att beslutad gallring verkställs, uppdatera arkivförteckning, vårda och tillhandahålla allmänna handlingar, tjäna som bolagets dokumentcontroller.

16. Vem hos bolaget som kan lämna närmare upplysningar om bolagets allmänna handlingar, deras användning och sökmöjligheter

De på Framtiden Byggutveckling AB som kan lämna närmare upplysningar om myndighetens allmänna handlingar deras användning och sökmöjligheter är bolagets arkivansvarig samt bolagets arkivredogörare, se punkt 15.