

2017

Årsredovisning

Framtiden Byggutveckling AB



 Framtiden
Byggutveckling
Vi bygger det hållbara samhället för framtiden

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	

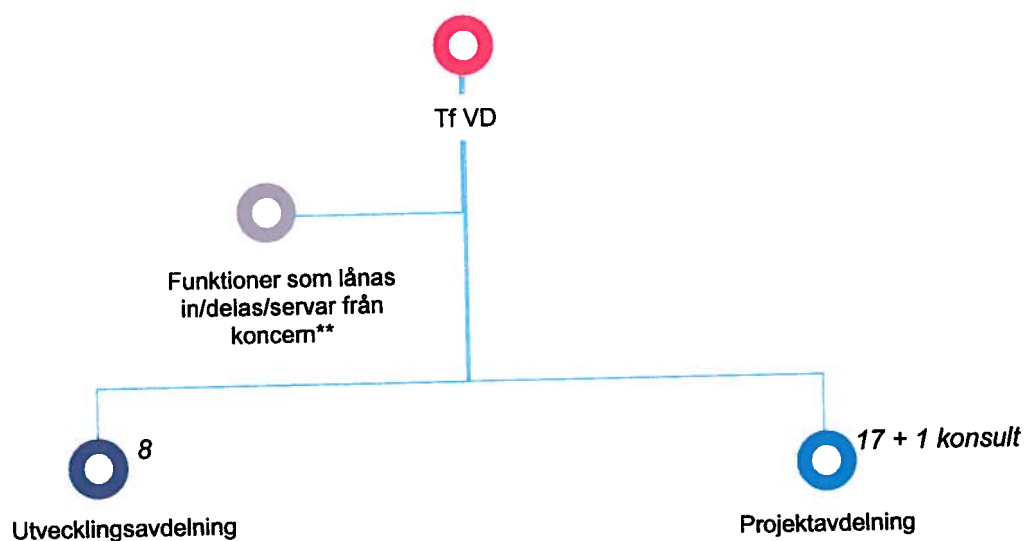
KORT OM FRAMTIDEN BYGGUTVECKLING

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 ljust 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

A blue handwritten signature, likely of Anna Nordén, written over the typed name.

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 byggstartar 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 verksamma år. 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 tillföjd 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 hänförs 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 Tryggandelagen. 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 byggtreprenader 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

	2017	2016
Not 5 Avskrivningar		
Planenliga avskrivningar inom administrationskostnader	<u>338</u>	<u>85</u>
Inventarier	338	85
	2017	2016
Not 6 Finansnetto		
Finansiella kostnader	<u>-7</u>	<u>0</u>
Räntekostnader	-7	0
Finansnetto		
	2017	2016
Not 7 Bokslutsdispositioner		
Erhållet koncernbidrag från moderbolaget	3 500	-
	2017	2016
Not 8 Skatt på årets resultat		
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	-16	-1
Ej avdragsgilla kostnader	-92	-2
Årets skattekostnad		
	2017	2016
Not 9 Immateriella anläggningstillgångar		
Ingående anskaffningsvärde	-	-
Inköp	<u>191</u>	=
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	191	-
Ingående avskrivningar	-	-
Årets avskrivningar	=	=
Utgående ackumulerade avskrivningar	-	-
	191	-
Utgående planenligt restvärde		
Immateriella tillgångar avser koncerngemensamma system.		
	2017	2016
Not 10 Inventarier		
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
	2 170	1 262
Utgående planenligt restvärde		

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	

Göteborg den 8 februari 2018



Martin Blixt
ordförande



Michael Piroanto



Camilla Hallquist



Anna Norden
tf verkställande direktör


Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 8 februari 2018.

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

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Framtiden Byggutveckling AB, org.nr 556731-5170

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Framtiden Byggutveckling AB för 2017. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 6-18 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Framtiden Byggutveckling ABs finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 4-5. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorers ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Framtiden Byggtveckling AB för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg den 8 februari 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Karin Olsson

Auktoriserad revisor