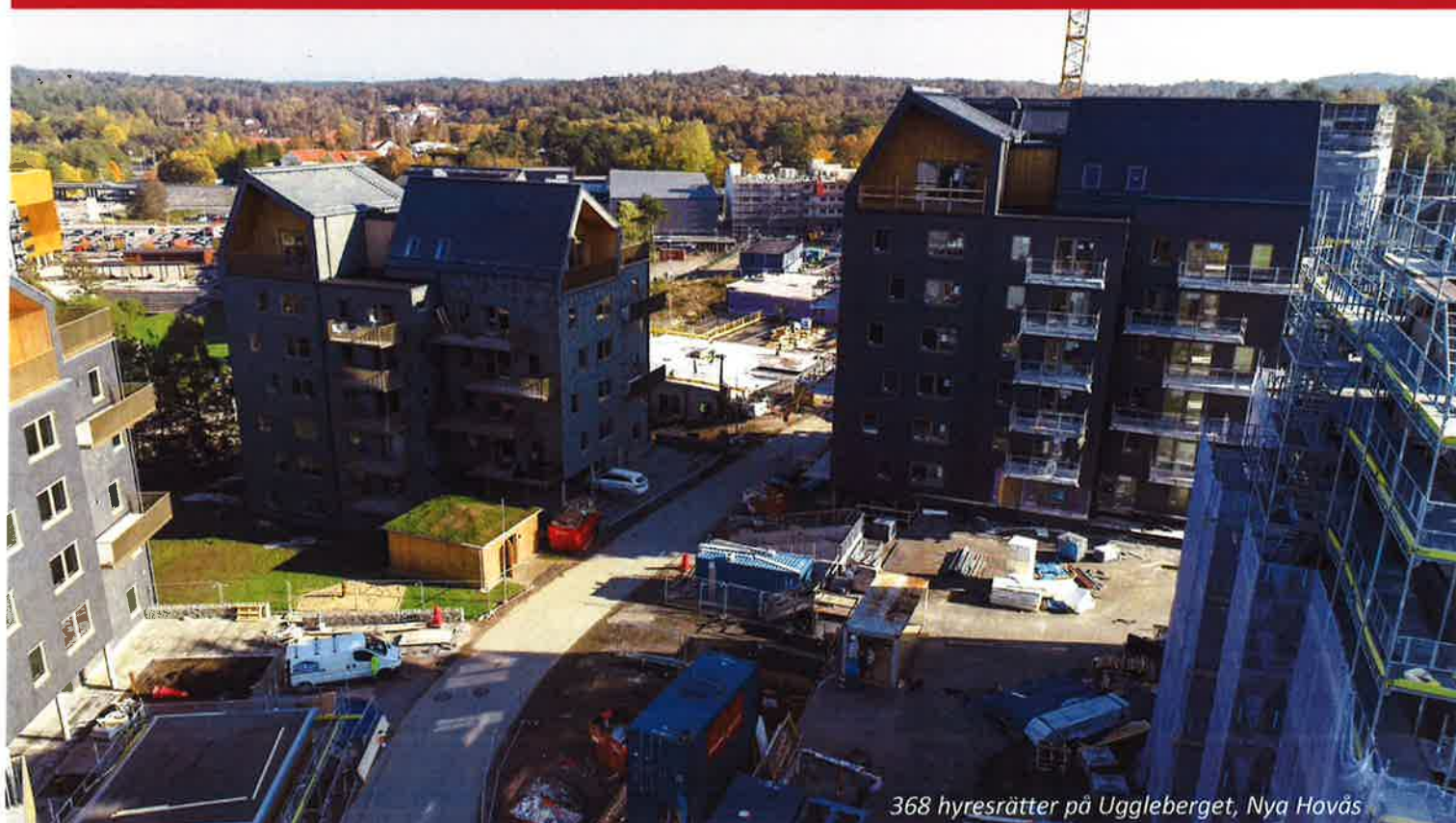


# 2018

Årsredovisning

Framtiden Byggutveckling AB



368 hyresrätter på Uggleberget, Nya Hovås

125 hyresrätter på Adventsvägen, Kortedala



42 hyresrätter på Saffransgatan, Gårdsten



75 hyresrätter på Kortedala Torg, Kortedala



## INNEHÅLL

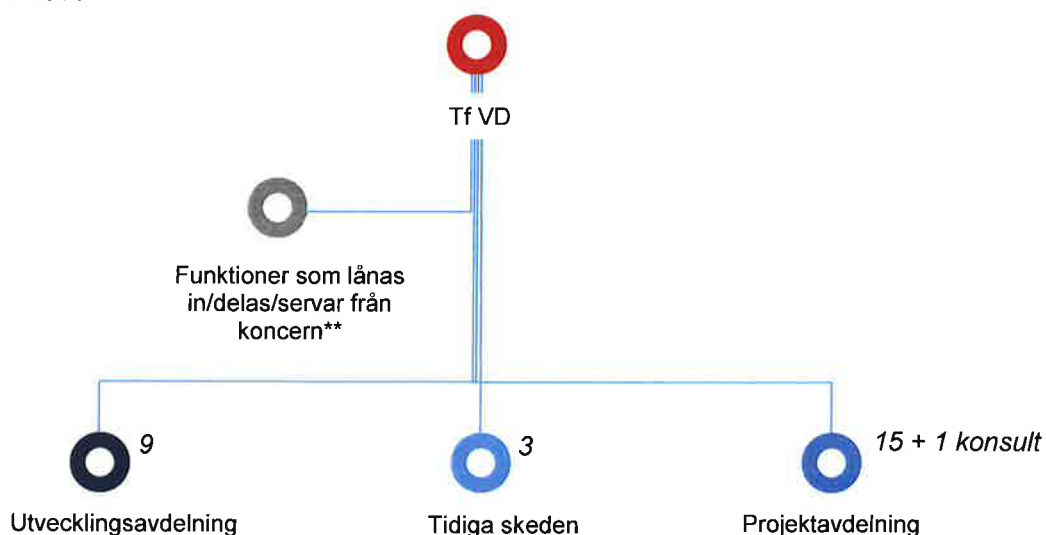
Kort om Framtiden Byggutveckling	4
Organisation	4
VD har ordet	5
Förvaltningsberättelse	6-8
Flerårsöversikt	9
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Förändring i eget kapital, Kassaflödesanalys	12-13
Noter, underskrifter	14-18
Revisionsberättelse	

## KORT OM FRAMTIDEN BYGGUTVECKLING

Framtiden Byggutveckling har ansvar för idé- och projektutveckling för samtliga boende- och upplåtelseformer och planering och byggnation av Framtidenkoncernens hyresrätter. Framtiden Byggutveckling ska vara marknadens ledande aktör för nyproduktion av hyresrätter inom Göteborgs Stad och bygga bostäder till rätt kostnad och kvalitet. Verksamheten bedrivs genom projekt- och produktutveckling för att hitta nya vägar att nå målen.

Framtidenkoncernens övergripande mål är att bygga 14 000 nya bostäder under en tioårsperiod. Byggutveckling och Egnahemsbolaget har den samlade kompetensen för nyproduktion inom hela koncernen. Bolagen bygger på uppdrag av moderbolaget, som ansvarar för och beslutar om koncernens nyproduktion i nära samverkan med de förvaltande bolagen. De nyproducerade bostäderna ägs av koncernens förvaltande bolag Poseidon, Bostadsbolaget, Familjebostäder och Gårdstensbostäder.

## ORGANISATION



\*\*Projektcontroller, ekonomiansvarig, lön, HR

## VD HAR ORDET

Under 2018 har vi levererat de första färdigställda bostäderna till göteborgarna. 2018 har varit ett mycket händelserikt år för oss och ett viktigt år i Byggutvecklings historia. Bolaget har haft igång ett 90-tal projekt från ansökan om detaljplan till färdigställda bostäder och projektomsättningen har ökat från ca 300 Mkr 2017 till nära 1 000 Mkr.

Vårt uppdrag och bolag har vuxit i och med att Tidiga skeden överförts från moderbolaget. Det har medfört att förutom vårt ansvar för planering och byggnation av hyresrätter har vi även fått ansvar för idé- och projektutveckling för samtliga boende- och upplåtelseformer inom Framtidenkoncernen.

### **Produktionstempo**

Under 2018 har produktionstempot ökat med fler projekt i produktion och därmed ökar projektomsättningen med knappt 700 Mkr. Elva entreprenörer har blivit kontrakterade varav två projekt har tecknats med utländsk entreprenör, de första i bolagets historia. Vi har också levererat bolagets första färdigställda bostäder på Uggleberget i Hovås och i Askimsviken.

I projektportföljen finns ca 9 000 bostäder i pågående plan- och genomförandeprojekt.

### **En kompetent hyresrättsbyggare**

Bolaget har 28 tillsvidareanställda fördelat på tre avdelningar, projektavdelningen, tidiga skeden, utvecklingsavdelningen och övriga stödfunktioner. Under året har vi förstärkt med en HR-funktion och då alltför färdigställda bostäder levereras förstärker vi även med resurs inom eftermarknad.

Då produktionstempot är fortsatt högt och projektomsättningen beräknas öka med samma takt, stärker bolaget upp med ytterligare ekonomifunktioner.

### **Utveckling för prisvärda hyresrätter**

Tillsammans med staden är vi med och bygger



det hållbara samhället för framtiden. Miljö- och kvalitetsstyrning är ständigt närvarande i våra processer och säkerheten vid våra byggen har vårt högsta fokus. För oss är det en självklarhet att så många som möjligt ska ha råd att bo i de lägenheter som vi bygger. För att säkra det krävs att vi ständigt har produktionskostnaden i fokus utan att ge efter för de krav vi ställt för vår gemensamma hållbara utveckling av framtiden.

Upprepningseffekt, industriellt byggande och en sund konkurrens på marknaden är några av de framgångsfaktorer som måste säkras. Vi ska också säkra att de som bygger för oss ska kunna arbeta säkert där de kan arbeta säkert.

### **Vår omvärld**

Året inleddes med en stark högkonjunktur, som under senare delen försvagades. Vårt arbete har präglats av stabilitet och långsiktighet och vår ägare har gett oss ett tydligt uppdrag att kraftigt öka byggtakten.

Vi kan se att den satsning som vi har gjort på breddning av marknaden har gett ett gott resultat och farhågorna att stå utan anbudsgivare har inte infallit.

Sammantaget har det lett till att vi i våra projekt som är i produktion nu har en bredd av olika entreprenörer, stora som små, nationella och internationella.

Bolaget bedriver en fortsatt projekt- och produktutveckling för att erbjuda kostnadseffektiva bostäder.

Anna Nordén  
tf VD Framtiden Byggutveckling AB

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Framtiden Byggutveckling AB, 556731-5170, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

### 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

Det har varit ett mycket händelserikt år för oss och ett viktigt år i bolagets historia. Under 2018 har Framtiden Byggutveckling levererat de första färdigställda bostäderna till göteborgarna. Ett fyrtiotal projekt är i projektering/entreprenadfasen och projektomsättningen har ökat från ca 300 Mkr 2017 till nära 1 000 Mkr 2018. Bolagets uppdrag har vuxit då delar av Tidiga skeden flyttats från moderbolaget. Tidiga skedens ansvar är att samlat identifiera och utveckla nya projekt bland annat genom strategisk planering, områdesstudier och att arbeta fram projekt till möjliga detaljplanestarter som på bästa sätt bidrar till nyproduktionsmålet.

Bolagets satsning på breddning av marknaden, som pågått ett par år, i kombination med att vi även testat olika upphandlingsformer har gett ett gott resultat och sammantaget har det lett till att vi i våra projekt som är i produktion nu har en bredd av olika entreprenörer både till storlek och nationalitet.

Under året har ledningen förändrats från att vara ett team bestående av tf VD och Chef Projektavdelningen med adjungerade vid behov till att utökas med tf Chef Tidiga skeden.

Samverkan med andra byggherrar och stadens planerande förvaltningar fortsätter och vi ser med tillförsikt fram emot att kunna effektivisera processer, öka förståelse för varandras uppdrag, hantera målkonflikter och stärka våra relationer för framgångsrika projekt utifrån gemensamt identifierade utvecklingsområden.

#### Finansiell organisation och riskhantering

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

## **Medarbetare**

Bolaget har vid årsskiftet 28 tillsvidareanställda medarbetare, varav 14 kvinnor och 14 män. Per den 1 juli 2018 togs delar av avdelningen Tidiga Skeden över från moderbolaget, Förvaltnings AB Framtiden, med 3 tillsvidareanställda medarbetare. Bolaget hade per den sista december 2017 totalt 26 tillsvidareanställda medarbetare, 13 kvinnor och 13 män.

## **Hållbarhet**

Framtiden Byggutveckling ska arbeta med en hållbar 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 för "Miljöanpassat byggande" och därigenom uppför bostäder med hälso- och miljöriktiga byggmaterial och låg energiförbrukning och klimatpåverkan. 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. Bolaget följer stadens riktlinje för uppföljning och kontroll.

Styrelsen ansvarar enligt aktiebolagslagen och kommunallagen för den interna kontrollen. I arbetet med den interna kontrollen i bolaget och Framtidenkoncernen används som vägledning i huvudsak 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. Under året görs löpande uppföljningar med avrapportering och information på styrelsemöte.

## **Risker och osäkerhetsfaktorer**

Konjunkturen ser ut att gå mot en avmattning. Detta skulle kunna innebära lägre produktionskostnader vilket är bra för bolaget. Den eventuella risk bolaget ser är att avmattningen blir kortvarig, vilket gör att bolaget inte fullt ut kan utnyttja marknadens lägre priser på grund tidskrävande processer.

## Utblick 2019

Under 2019 kommer bolaget ha fortsatt fokus på att axla rollen som en av landets ledande hyresrättsbyggare och beställare. Vi har ca 9 000 bostäder i pågående plan- och genomförandeprojekt och för att nå måluppfyllelse på 14 000 bostäder under perioden 2018–2027 under perioden behöver cirka 5 000 bostäder tillkomma. Fortfarande är framgång i hanteringen för myndighetsbeslut om lagakraftvunna detaljplaner och bygglov viktigt, vilket är centralt för att kunna åstadkomma byggstarter samt att få till ett flöde i byggprocessen.

Tempot kommer fortsättningsvis vara högt i bolaget med projekt- och produktutveckling för att erbjuda kostnadseffektiva bostäder samt ett antal kommande byggstarter för stora volymprojekt. En process för tidiga skeden måste tas fram i samverkan med Egnahemsbolaget för att säkerställa hur projektportföljen fördelas i våra områden. Arbetet med att bredda marknaden kommer fortsätta för att säkra en sund konkurrens på marknaden.

Enligt vår koncerngemensamma vision och ledstjärna i vårt hållbarhetsarbete ska vi gemensamt ta ett stort ansvar och aktivt medverka till att skapa hållbara, trygga miljöer där människor trivs och vill leva. Det övergripande målet inom Göteborgs Stad är just nu social hållbarhet där våra fokusområden är vårt viktigaste bidrag – att producera nya bostäder, att göra extra satsningar i våra utvecklingsområden och att renovera våra befintliga bostäder varsamt. Den ekologiska hållbarheten är våra ramar som vi måste hålla oss inom för att inte förstöra vår miljö för kommande generationer och den ekonomiska hållbarheten är vårt verktyg för att kunna nå målet. Med utgångspunkt från ovan och vårt bidrag att producera bostäder kommer vi att arbeta med koncernens organisation för att säkerställa styrningen av investeringar och nomineringen av projekt till staden.



## Flerårsöversikt

(tkr där inget annat anges)

	2018	2017	2016	2015
<b>Resultaträkning</b>				
Omsättning	963 380	315 054	30 064	1 937
Rörelseresultat	60	-3 146	5	19
Resultat efter finansnetto	58	-3 153	5	19
Resultat före skatt	58	347	5	19
<b>Balansräkning</b>				
Materiella anläggningstillgångar	1 987	2 361	1 262	16
Omsättningstillgångar	263 594	161 800	29 987	2 550
Eget kapital	10 813	793	538	535
Upplåning via koncernkonto	105 963	68 813	17 585	1 130
Rörelseskulder	148 805	94 555	13 126	901
Balansomslutning	265 581	164 161	31 249	2 566
<b>Personal</b>				
Medelantal anställda	25	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	101 340
Aktieägartillskott	10 000 000
Omföring från bundet kapital	38 298
Årets resultat	<u>20 187</u>
	<b>10 159 825</b>

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

I ny räkning balanseras **10 159 825**

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

**RESULTATRÄKNING**

(tkr)	Not	2018	2017
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Projektintäkter		924 290	279 226
Projektledningsintäkter		26 141	21 828
Övriga intäkter		<u>12 950</u>	<u>14 000</u>
<b>Nettoomsättning</b>	2	<b>963 380</b>	<b>315 054</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Projektkostnader		-950 430	-301 961
Administrationskostnader		<u>-12 890</u>	<u>-16 239</u>
Summa	2,3,4,5	-963 320	-318 200
<b>Rörelseresultat</b>		<b>60</b>	<b>-3 146</b>
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-2</u>	<u>-7</u>
Finansnetto	6,17	-2	-7
<b>Resultat efter finansnetto</b>		<b>58</b>	<b>-3 153</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållet koncernbidrag	7	-	3 500
<b>Resultat före skatt</b>		<b>58</b>	<b>347</b>
Skatt på årets resultat	8	<u>-38</u>	<u>-92</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>20</b>	<b>255</b>

**Kommentarer till årets resultat****Nettoomsättning**

År 2018 är bolagets tredje verksamma år. Nettoomsättningen uppgick under 2018 till 963 380 tkr (315 054 tkr). Omsättningen består av fakturerade projektkostnader 924 290 tkr (279 226 tkr), projektledningsintäkter 26 141 tkr (21 828 tkr) och administrationsarvode 12 950 tkr (14 000 tkr). Projektintäkterna 950 430 tkr fördelas med koncernbolag 938 387 tkr, kommun med 8 059 tkr och övriga 3 984 tkr.

**Rörelsens kostnader**

Årets rörelsekostnader summeras till -963 320 tkr (-318 200 tkr). Projektkostnaderna uppgår till -950 430 tkr (-301 961 tkr) och merparten avser projekterings- och entreprenadkostnader. Administrationskostnader -12 890 tkr (-16 239 tkr) och består främst av personalkostnader.

**Rörelseresultat**

Bolaget redovisar ett positivt resultat om 60 tkr (-3 153 tkr) bland annat till följd av ökade projektledningsintäkter.

**Finansnetto**

Finansnettot uppgick under 2018 till -2 tkr (-7 tkr).

**Bokslutsdisposition**

Bolaget har inga bokslutsdispositioner år 2018. Föregående år bestod av ett koncernbidrag från moderbolaget (3 500 tkr).

**Skatt på årets resultat**

Bolagets aktuella skatt på årets resultat uppgick till -38 tkr (-92 tkr).

**Årets resultat**

Årets resultat uppgick till 20 tkr (255 tkr).

**BALANSRÄKNING**

(tkr)	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten o liknande	5,9	153	191
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Inventarier	5,10	<u>1 834</u>	<u>2 170</u>
		1 834	2 170
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 987</b>	<b>2 361</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		11 303	346
Fordringar hos koncernföretag		133 607	59 733
Upparbetad ej fakturerad intäkt	11	114 263	96 212
Övriga fordringar		3 817	4 579
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	<u>601</u>	<u>929</u>
		263 591	161 799
Kassa och bank		<u>3</u>	<u>1</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>263 594</b>	<b>161 800</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>265 581</b>	<b>164 161</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		500	500
Fond för utvecklingsutgifter	13	153	191
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserade vinstmedel		10 140	-153
Årets resultat		<u>20</u>	<u>255</u>
		10 160	102
<b>Summa eget kapital</b>		<b>10 813</b>	<b>793</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		100 007	63 290
Skulder till koncernföretag	14	115 078	70 048
Övriga kortfristiga skulder		35 354	26 325
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	<u>4 329</u>	<u>3 705</u>
		254 768	163 368
<b>Summa skulder</b>		<b>254 768</b>	<b>163 368</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>265 581</b>	<b>164 161</b>

**Kommentarer till balansräkningen***Omsättningstillgångar*

Bolagets omsättningstillgångar har ökat med 101 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 91 mnkr, främst bestående av ökade leverantörsskulder och ökad upplåning från moderbolaget.

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

(tkr)

	Not	Aktie- kapital	Bundet kapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående balans 2017-01-01		500	-	38	538
Aktivering av utvecklingsutgifter	13		<u>191</u>	-191	0
Årets resultat		-	-	<u>255</u>	<u>255</u>
<b>Utgående balans 2017-12-31</b>		<b>500</b>	<b>191</b>	<b>102</b>	<b>793</b>
<b>Ingående balans 2018-01-01</b>		<b>500</b>	<b>191</b>	<b>102</b>	<b>793</b>
Upplösning till följd av årets avskrivningar av utvecklingsutgifter	13		-38	38	0
Aktieägartillskott				10 000	10 000
Årets resultat				<u>20</u>	<u>20</u>
<b>Utgående balans 2018-12-31</b>		<b>500</b>	<b>153</b>	<b>10 160</b>	<b>10 813</b>

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

**KASSAFLÖDEANALYS**

(tkr)	Not	2018	2017
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		60	-3 146
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet, m.m.	16	374	439
Erlagd ränta	17	-2	-7
Betald skatt		<u>-747</u>	<u>-732</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-315</b>	<b>-3 446</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	18	<u>-50 333</u>	<u>-46 381</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-50 648</b>	<b>-49 827</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	9	-	-191
Investeringar i inventarier	10	-	-1 410
Försäljning av inventarier		-	<u>63</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-1 538</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upplåning via koncernkonto	13	37 150	51 228
Aktieägartillskott		10 000	-
Koncernbidrag		<u>3 500</u>	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>50 650</b>	<b>51 228</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>2</b>	<b>-137</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>1</b>	<b>138</b>
Årets förändring av likvida medel		<u>2</u>	<u>-137</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>3</b>	<b>1</b>
Outnyttjade kreditlöften		-	-
<b>Summa disponibla medel</b>		<b>3</b>	<b>1</b>
<b>Förändring av räntebärande nettolåneskuld</b>			
Räntebärande nettolåneskuld vid årets ingång		-68 812	-17 447
Minskning/ökning av räntebärande låneskuld		-37 150	-51 228
Minskning/ökning av likvida medel		<u>2</u>	<u>-137</u>
<b>Räntebärande nettolåneskuld vid årets utgång</b>		<b>-105 960</b>	<b>-68 812</b>

**Kommentarer till Kassaflödesanalysen***Den löpande verksamheten*

Kassaflödet från den löpande verksamheten har under året minskat med 50 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, aktieägartillskott samt koncernbidrag gör att kassaflödet från finansierings-verksamheten ökat under året med 51 mnkr.

## NOTER

(Belopp redovisas i tkr om inte annat anges. Inom parentes avser år 2017)

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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 2018, (-), redovisas ingen uppskjuten skatt. Under 2018 har beslut fattats om att sänka skattesatsen i två steg.

#### Ersättning till anställda efter avslutad anställning

Bolagets pensionsplaner för ersättning efter avslutad anställning omfattar både avgiftsbestämda och förmånsbestämda pensionsplaner, vilka täcks genom att försäkring tecknats hos försäkringsföretag. Samtliga pensionsplaners avgifter kostnadsförs löpande under året.

#### Leasing

Bolagets leasingkontrakt är operationella leasingkontrakt och avser datorer samt en leasingbil. Dessa kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden. Årets leasingkostnader ingår i rörelsens kostnader och uppgår till 177 tkr (48).

#### 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 samt identifiera och utveckla nya byggprojekt. Bolagets kunder består huvudsakligen av bolag inom Framtidenkoncernen.

#### 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.	2018	2017
<b>Intäkter</b>		
Bolag inom Framtidenkoncernen	938 387	298 263
Göteborgs Stads nämnder och bolag	8 059	63
<b>Kostnader</b>		
Bolag inom Framtidenkoncernen	56 488	8 236
Göteborgs Stads nämnder och bolag	9 042	24 317

Not 3 Arvode till valda revisorer	2018	2017
Revisionsuppdrag, PWC	150	135

Bolagets arvode till Göteborgs Stads lekmanrevisorer utgår med 125 tkr (175)

## Not 4 Personal

Per den siste december fanns 28 tillsvidareanställda medarbetare. Från och med den 1 juli 2018 togs delar av avdelningen Tidiga skeden över från moderbolaget, Förvaltnings AB framtiden, totalt 3 st tillsvidareanställda medarbetare.

Medelantal anställda	2018	2017
Kvinnor	12	14
Män	13	13
	<b>25</b>	<b>27</b>
<b>Löner och ersättningar</b>		
Styrelseledamöter, styrelsesuppleanter och VD	1 088	1 102
Övriga ledande befattningshavare	1 389	2 534
Övriga anställda	<u>14 997</u>	<u>14 552</u>
	<b>17 474</b>	<b>18 188</b>
<b>Pensionskostnader</b>		
Styrelseledamöter, styrelsesuppleanter och VD	461	331
Övriga ledande befattningshavare	490	794
Övriga anställda	<u>3 407</u>	<u>3 114</u>
	<b>4 358</b>	<b>4 239</b>
Övriga sociala kostnader	6 581	6 771
Övriga personalkostnader	<u>668</u>	<u>737</u>
	<b>7 249</b>	<b>7 508</b>
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>29 081</b>	<b>29 935</b>

## 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. I samband med att ny VD tillträder i moderbolaget under våren 2019 återgår Martin Blixt till VD-tjänsten på bolaget.

### Pensioner

Till VD och övrig befattningshavare följer den kollektiva tjänstepensionen enligt ITP-plan.

Företagsledningens könsfördelning	Kvinnor	Män
<b>2018</b>		
Styrelse	1	2
Vd och övriga ledande befattningshavare	1	1
<b>2017</b>		
Styrelse	1	2
Vd och övriga ledande befattningshavare	1	2

<b>Not 5 Avskrivningar</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Planenliga avskrivningar inom administrationskostnader		
Immateriella tillgångar avseende koncerngemensamma system	38	-
Inventarier	<u>336</u>	<u>338</u>
	<b>374</b>	<b>338</b>
<b>Not 6 Finansnetto</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Finansiella kostnader</b>		
Räntekostnader, koncernföretag	<u>-2</u>	<u>-7</u>
<b>Finansnetto</b>	<b>-2</b>	<b>-7</b>
<b>Not 7 Bokslutsdispositioner</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Erhållet koncernbidrag från moderbolaget	-	3 500
<b>Not 8 Skatt på årets resultat</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Aktuell skattekostnad	38	92
Uppskjuten skatt	-	-
	<u>38</u>	<u>92</u>
Skillnaden mellan årets skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats.		
Redovisat resultat före skatt	58	347
Skatt enligt gällande skattesats, 22 procent	-13	-76
Skatteeffekt av kostnader som inte är skattemässigt avdragsgilla	-25	-16
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>-38</b>	<b>-92</b>
<b>Not 9 Immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Ingående anskaffningsvärde	-	-
Inköp	<u>191</u>	<u>191</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	191	191
Ingående avskrivningar	-	-
Årets avskrivningar	<u>-38</u>	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-38	-
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>153</b>	<b>191</b>
Immateriella tillgångar avser koncerngemensamma system.		
<b>Not 10 Inventarier</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Ingående anskaffningsvärde	2 471	1 348
Inköp	0	1 410
Utrangeringar/försäljningar	<u>0</u>	<u>-287</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 471	2 471
Ingående avskrivningar	-301	-86
Utrangeringar/försäljningar		123
Årets avskrivningar	<u>-336</u>	<u>-338</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-637	-301
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>1 834</b>	<b>2 170</b>



<b>Not 11 Upparbetad ej fakturerad intäkt</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Upparbetade ej fakturerade intäkter i projekt	<u>114 263</u>	<u>96 212</u>
	<b>114 263</b>	<b>96 212</b>

<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Förutbetalda pensionskostnader	252	279
Upplupet i projekt/förbetalda arrendeavgifter i projekt	278	500
Övrigt	<u>70</u>	<u>150</u>
	<b>600</b>	<b>929</b>

**Not 13 Utvecklingsfond / omföring utvecklingsfond**

Under 2017 utvecklade koncernen ett gemensamt system. Ett belopp motsvarande investeringens anskaffningsvärde har förts om från fritt till bundet eget kapital. Den årliga avskrivningen återförs till fritt kapital från bundet kapital. Ingen utveckling har skett 2018.

<b>Not 14 Kortfristiga skulder koncernföretag</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Skuld koncernkonto	105 963	68 813
Leverantörsskuld	<u>9 115</u>	<u>1 235</u>
	<b>115 078</b>	<b>70 048</b>

Koncernkontoskuden utgörs av skuld till moderbolaget inom Göteborg Stads koncernkontosystem.

<b>Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Upplupna sociala avgifter	290	739
Upplupna personalkostnader	2 999	2 730
Övrigt	<u>1 040</u>	<u>236</u>
	<b>4 329</b>	<b>3 705</b>

Upplupna personalkostnader innehåller bland annat semesterlöneskuld och löneskatt.

<b>Not 16 Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet m.m.</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Avskrivning imateriella anläggningstillgångar	38	-
Förlust avyttring inventarier	=	101
Avskrivning inventarier	<u>336</u>	<u>338</u>
	<b>374</b>	<b>338</b>

<b>Not 17 Erlagda räntor</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Erlagd ränta i den löpande verksamheten	<u>-2</u>	<u>-7</u>
	<b>-2</b>	<b>-7</b>

<b>Not 18 Specifikation av kassaflödet från förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Förändring av kortfristiga fordringar	-104 586	-127 810
Förändring av rörelseskulder	<u>54 253</u>	<u>81 429</u>
	<b>-50 333</b>	<b>-46 381</b>

**Not 19 Finansiell riskhantering**

Bolagets likviditets- och finansieringsbehov samordnas av moderbolaget. Refinansiering av koncernens låneskuld som förfaller under kommande 12 månader garanteras av Göteborgs Stad. För närmare beskrivning av de finansiella riskerna se Förvaltnings AB Framtidens årsredovisning.

<b>Not 20 Ställda panter och eventalförpliktelser</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Ansvarsförbindelse Fastigo	342	228

Göteborg den 6 februari 2019



Michael Pirosanto  
vice ordförande



Camilla Hallquist



Martin Blixt  
Ordförande



Anna Norden  
tf verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 6 februari 2019.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Karin Olsson  
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har avgivits den 6 februari 2019.



Lars Bergsten  
av kommunfullmäktige  
utsedd lekmannarevisor



Lars-Ola Dahlgvist  
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 år 2018. 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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Framtiden Byggutveckling AB.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till 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.

#### Revisorns ansvar

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



En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://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 Byggutveckling AB för år 2018 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 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.

### 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 6 februari 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Karin Olsson  
Auktoriserad revisor