

Styrelsehandling nr 7.1

Utfärdat 2020-02-03

Diarienummer FBU2020-0021

Handläggare

Anna-Karin Olsson

Telefon: 031-773 83 44

E-post: anna-karin.olsson@framtiden.se

Årsredovisning 2019

Förslag till beslut

Styrelsen för Framtiden Byggutveckling AB:

Beslut om att godkänna årsredovisning för 2019.

Styrelsen ska besluta om att fastställa förvaltningsberättelsen, fastställa resultat- och balansräkning samt föreslå att årsstämman disponerar vinsten i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen.

Ärendet

Årsredovisningen för 2019 visar på ett resultat efter skatt om 1 575 315 kr.

Vinstmedel uppgår till 11 773 439 kr, varav 1 179 000 föreslås att utdelas och 10 594 439 kr balanseras i ny räkning.

Bedömning ur ekonomisk, ekologisk och social dimension

Ärendet är av administrativ karaktär och bolaget inte har funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån dessa dimensioner.

Bilagor

1. Årsredovisning 2019 *(utkast)*
2. Specifikation kostnadsslagsindeldad resultaträkning utfall, 2019 och 2018
3. Specifikation kostnadsslagsindeldad resultaträkning 2019, utfall jmf P3

Datum 2020-01-23

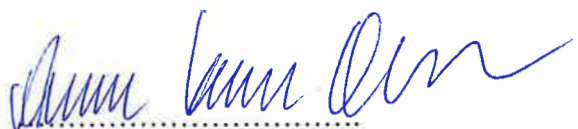
Underskrift



Namnförtydligande

Martin Blixt

VD



Anna-Karin Olsson

Ekonomichef

2019

Årsredovisning

Framtiden Byggutveckling AB



128 hyresrätter på Adventsvägen, Kortedala

 Framtiden
Byggutveckling

Vi bygger det hållbara samhället för framtiden



113 hyresrätter i Tuve Centrum, Tuve



42 hyresrätter på Saffransgatan, Gårdsten



INNEHÅLL

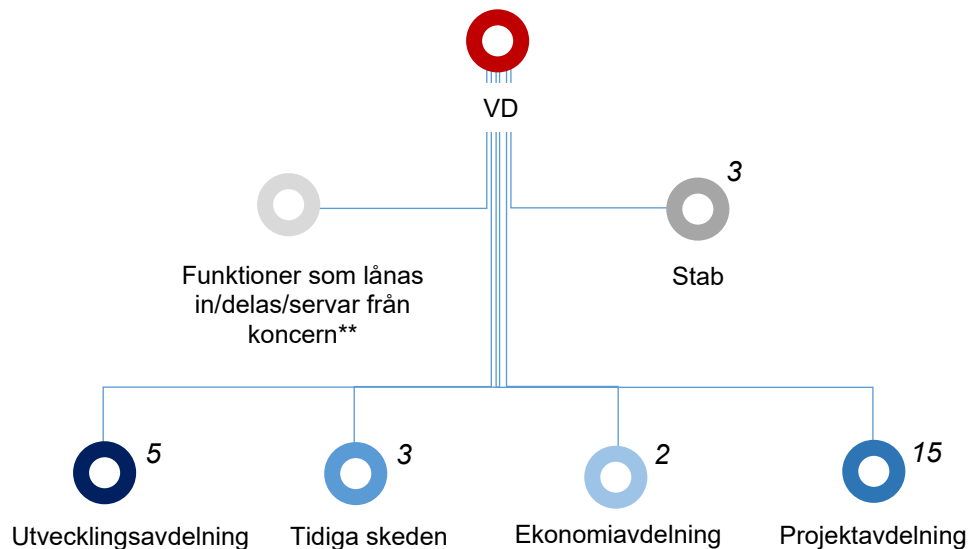
Kort om Framtiden Byggutveckling	4
Organisation	4
VD har ordet	5
Förvaltningsberättelse	6-8
Utblick 2020	8
Flerårsöversikt	9
Förslag till vinstdisposition	10
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Förändring i eget kapital, Kassaflödesanalys	13-14
Noter, underskrifter	15-19
Revisionsberättelse	

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.

Framtidenkoncernen har som mål att öka tempot i byggandet. 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



**GDPR, Säkerhetschef

VD HAR ORDET

Framtiden Byggutvecklings huvuduppgift är att initiera, utveckla och producera bostäder i hela Göteborg utifrån det allmännyttiga uppdraget.

Under 2019 har vi fortsatt växla upp tempot i bostadsleveransen och har färdigställt totalt 720 hyresrätter i bolaget samt ytterligare 150 hyresrätter som konsult för Familjebostäder.

2019 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 1 000 Mkr 2018 till nära 1 600 Mkr.

Produktionstempo

Under 2019 har produktionstempot ökat med fler projekt i produktion och därmed ökar projektomsättningen med drygt 500 Mkr. Totalt har vi nu 16 entreprenörer som har kontrakterats varav en utländsk. Under 2019 har ytterligare en utländsk entreprenör tilldelats för att gå in i kontraktsskrivning.

I projektportföljen för hyresrätter finns ca 7 000 bostäder i pågående plan- och genomförandeprojekt där strax över 2 000 bostäder är i produktion.

En stor mängd, tre till fem tusen bostäder, både hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter, ligger på skissbordet för initiering.

En kompetent hyresrättsbyggare

Bolaget har 29 tillsvidareanställda fördelat på fyra avdelningar, projektavdelningen, tidiga skeden, utvecklingsavdelningen, ekonomiavdelning och övriga stödfunktioner.

Då produktionstempot är fortsatt högt och projektomsättningen beräknas öka med samma takt, har bolaget stärkt upp med en ekonomiavdelning.

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 befinna sig på byggen där de kan arbeta säkert.

Vår omvärld

Året inleddes med en avmattning i konjunkturen. 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 fortsatt gott resultat och antalet anbud har ökat.

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.

Martin Blixt

VD Framtiden Byggutveckling AB

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Framtiden Byggutveckling AB,

556731-5170, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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

Under 2019 har Framtiden Byggutveckling levererat 720 färdigställda bostäder och ytterligare 150 på konsultbasis för Familjebostäder. Ett fyrtiotal projekt är i projektering/entreprenadfasen och projektomsättningen har ökat från ca 950 Mkr 2018 till nära 1 550 Mkr 2019.

För att hantera den ökande volymen, har bolaget tillsatt en ekonomiavdelning under 2019.

Ledningen har under året bestått av VD, chef Utveckling, chef Projektavdelningen, chef Tidiga skeden och Ekonomichef.

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 29 tillsvidareanställda medarbetare, varav 14 kvinnor och 15 män. Bolaget hade per den sista december 2018 totalt 28 tillsvidareanställda medarbetare, 14 kvinnor och 14 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.

Bolaget omfattas inte av reglerna i ÅRL om att hållbarhetsredovisa. För information om Framtidenkoncernens hållbarhetsarbete hänvisas till Förvaltnings AB Framtidens, 556012-6012, års- och hållbarhetsredovisning för 2019, som omfattar samtliga dotterbolag i koncernen. Rapporten går att ladda ner och läsa online på www.framtiden.se.

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).

Risker och osäkerhetsfaktorer

Konjunkturen har under året mattats något, vilket kan påverka leverantörernas beroende på deras konjunktürkänslighet. Vi följer utvecklingen inom bolaget för att säkra våra leveranser.

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

Utblick 2020

Under 2020 kommer bolaget ha fortsatt fokus på att axla rollen som en av landets ledande hyresrättsbyggare och beställare. Vi har ca 7 000 bostäder i pågående plan- och genomförandeprojekt och ska på så vis kunna bidra till stadens mål om att nå 5 000 färdigställda bostäder 2020. 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 har initierats 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)

	2019	2018	2017	2016	2015
Resultaträkning					
Omsättning	1 560 234	963 380	315 054	30 064	1 937
Rörelseresultat	1 643	60	-3 146	5	19
Resultat efter finansnetto	549	58	-3 153	5	19
Resultat före skatt	2 049	58	347	5	19
Balansräkning					
Anläggningstillgångar	1 669	1 987	2 361	1 262	16
Omsättningstillgångar	393 022	263 594	161 800	29 987	2 550
Eget kapital	12 388	10 813	793	538	535
Upplåning via koncernkonto	155 273	105 963	68 813	17 585	1 130
Rörelseskulder	227 030	148 805	94 555	13 126	901
Balansomslutning	394 691	265 581	164 161	31 249	2 566
Personal					
Medelantal anställda	31	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	10 159 825
Återläggning till fond för utvecklingsavgifter	38 299
Årets resultat	<u>1 575 315</u>
	11 773 439

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

Utdelas till aktieägare	1 179 000
I ny räkning balanserar	<u>10 594 439</u>
Summa	11 773 439

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

Den föreslagna utdelningen är ett led i en skattemässig disposition, där koncernen utnyttjar bolagets skattemässiga underskott. Den föreslagna utdelningen motsvaras således av ett mottaget koncernbidrag, efter avdrag för skatt. Ingen värdeöverföring har ägt rum, då erhållet koncernbidrag och föreslagen utdelning ska ses i ett sammanhang.

RESULTATRÄKNING

(tkr)	Not	2019	2018
Rörelsens intäkter			
Projektintäkter		1 508 620	924 290
Projektledningsintäkter		28 803	26 140
Övriga intäkter		<u>22 811</u>	<u>12 950</u>
Nettoomsättning	2	1 560 234	963 380
Rörelsens kostnader			
Projektkostnader		-1 537 423	-950 430
Administrationskostnader		<u>-21 168</u>	<u>-12 890</u>
Summa	2,3,4,5	-1 558 591	-963 320
Rörelseresultat		1 643	60
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-1 095</u>	<u>-2</u>
Finansnetto	6,17	-1 094	-2
Resultat efter finansnetto		549	58
Bokslutsdispositioner			
Erhållet koncernbidrag	7	1 500	-
Resultat före skatt		2 049	58
Skatt på årets resultat	8	<u>-474</u>	<u>-38</u>
Årets resultat		1 575	20

Kommentarer till årets resultat

Nettoomsättning

År 2019 är bolagets fjärde verksamhetsår. Nettoomsättningen uppgick under 2019 till 1 560 234 tkr (963 380 tkr). Omsättningen består av fakturerade projektkostnader 1 508 620 tkr (924 290 tkr), projektledningsintäkter 28 803 tkr (26 141 tkr) och administrationsarvode 22 811 tkr (12 950 tkr). Projektintäkterna om 1 537 423 tkr fördelas mellan koncernbolag 1 502 042 tkr, kommun med 19 870 tkr och övriga 14 511 tkr.

Rörelsens kostnader

Årets rörelsekostnader summeras till -1 558 591 tkr (-963 320 tkr). Projektkostnaderna uppgår till -1 537 423 tkr (-950 430 tkr) och merparten avser projekterings- och entreprenadkostnader. Administrationskostnader -21 268 tkr (-12 890 tkr) och består främst av personalkostnader.

Rörelseresultat

Bolaget redovisar ett positivt resultat om 1 643 tkr (60 tkr).

Finansnetto

Finansnettot uppgick under 2019 till -1 094 tkr (-2 tkr).

Bokslutsdisposition

Bolaget har erhållit 1 500 tkr i koncernbidrag för att erhålla fullt ränteavdrag. Föregående år fanns inga bokslutsdispositioner.

Skatt på årets resultat

Bolagets aktuella skatt på årets resultat uppgick till -474 tkr (-38 tkr).

Årets resultat

Årets resultat uppgick till 1 575 tkr (20 tkr).

BALANSRÄKNING

(tkr)	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten o liknande	5,9	115	153
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	5,10	<u>1 554</u>	<u>1 834</u>
		1 554	1 834
Summa anläggningstillgångar		1 669	1 987
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 034	11 303
Fordringar hos koncernföretag		210 057	133 607
Upparbetad ej fakturerad intäkt	11	174 152	114 263
Övriga fordringar		3 275	3 817
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	<u>504</u>	<u>601</u>
		393 022	263 591
Kassa och bank		<u>0</u>	<u>3</u>
Summa omsättningstillgångar		393 022	263 594
SUMMA TILLGÅNGAR		394 691	265 581
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		500	500
Fond för utvecklingsutgifter	13	115	153
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		10 198	10 140
Årets resultat		<u>1 575</u>	<u>20</u>
		11 773	10 160
Summa eget kapital		12 388	10 813
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	14	<u>100 000</u>	=
		100 000	0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		137 747	100 007
Skulder till koncernföretag	14	65 837	115 078
Skatteskuld		989	-
Övriga kortfristiga skulder		70 151	35 354
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	<u>7 579</u>	<u>4 329</u>
		282 303	254 768
Summa skulder		382 303	254 768
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		394 691	265 581

Kommentarer till balansräkningen

Omsättningstillgångar

Bolagets omsättningstillgångar har ökat med 129 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 skulderna ökat med 127 mnkr, främst bestående av ökade leverantörsskulder , momsskulder och ökad upplåning från moderbolaget.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

(tkr)

	Not	Aktie- kapital	Bundet kapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående balans 2018-01-01		500	191	102	793
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>
Utgående balans 2018-12-31		500	153	10 160	10 813
Ingående balans 2019-01-01		500	153	10 160	10 813
Upplösning till följd av årets avskrivningar av utvecklingsutgifter	13		-38	38	0
Årets resultat				<u>1 575</u>	<u>1 575</u>
Utgående balans 2019-12-31		500	115	11 773	12 388

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

KASSAFLÖDESANALYS

(tkr)	Not	2019	2018
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1 643	60
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet, m.m.	16	381	374
Erlagd ränta	17	-975	-2
Betald skatt		<u>-1 183</u>	<u>-747</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-134	-315
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	18	<u>-49 116</u>	<u>-50 333</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-49 250	-50 648
Investeringsverksamheten			
Investeringar i inventarier	10	<u>-63</u>	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-63	0
Finansieringsverksamheten			
Upplåning via koncernkonto	13	49 310	37 150
Aktieägartillskott		-	10 000
Koncernbidrag		-	<u>3 500</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		49 310	50 650
Årets kassaflöde		-3	2
Likvida medel vid årets början		3	1
Årets förändring av likvida medel		<u>-3</u>	<u>2</u>
Likvida medel vid årets slut		0	3
Outnyttjade kreditlöften		-	-
Summa disponibla medel		0	3
Förändring av räntebärande nettolåneskuld			
Räntebärande nettolåneskuld vid årets ingång		-105 960	-68 812
Minskning/ökning av räntebärande låneskuld		-49 310	-37 150
Minskning/ökning av likvida medel		<u>-3</u>	<u>2</u>
Räntebärande nettolåneskuld vid årets utgång		-155 273	-105 960

Kommentarer till Kassaflödesanalysen

Den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten har under året minskat med 49 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 finansierings-verksamheten ökat under året med 49 mnkr.

NOTER

(Belopp redovisas i tkr om inte annat anges. Inom parentes avser år 2018)

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 2019, (-), redovisas ingen uppskjuten skatt. Under 2018 har beslut fattats om att sänka skattesatsen i två steg. Under åren 2019-2020 gäller 21,4 procent och under åren 2021 och framåt gäller 20,6 procent. De skattefordringar/skulder som förväntas realiseras under 2020 värderas således till 21,4% procent, samtidigt som övriga poster värderas till 20,6 procent.

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 219 (177) 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 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.	2019	2018
Intäkter		
Bolag inom Framtidenkoncernen	1 525 853	938 387
Göteborgs Stads nämnder och bolag	19 870	8 059
Kostnader		
Bolag inom Framtidenkoncernen	111 903	56 488
Göteborgs Stads nämnder och bolag	19 222	9 042

Not 3 Arvode till valda revisorer	2019	2018
Revisionsuppdrag, PWC	155	150
Bolagets arvode till Göteborgs Stads lekmannarevisorer utgår med 100 (125) tkr		

Not 4 Personal

Per den siste december fanns 29 tillsvidareanställda medarbetare.

Medelantal anställda	2019	2018
Kvinnor	15	12
Män	16	13
	31	25
Löner och ersättningar		
Styrelseledamöter, styrelsesuppleanter och VD	-1 149	-1 088
Övriga ledande befattningshavare	-3 348	-1 389
Övriga anställda	<u>-18 217</u>	<u>-14 997</u>
	-22 714	-17 474
Pensionskostnader		
Styrelseledamöter, styrelsesuppleanter och VD	-345	-461
Övriga ledande befattningshavare	-1 316	-490
Övriga anställda	<u>-4 215</u>	<u>-3 407</u>
	-5 876	-4 358
Övriga sociala kostnader	-8 357	-6 581
Övriga personalkostnader	<u>-835</u>	<u>-668</u>
	-9 192	-7 249
Summa personalkostnader	-37 782	-29 081

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

VD har premiebestämd pension på 30 % av ordinarie lön. Pensionsförmånerna för ledande befattningshavare motsvarar i huvudsak ersättningsnivåerna för ITP-planen med 65 års pensionsålder. Övriga pensionshavare följer den kollektiva tjänstepensionen enligt ITP-plan.

Företagsledningens könsfördelning	Kvinnor	Män
2019		
Styrelse	1	4
Vd och övriga ledande befattningshavare	2	3
2018		
Styrelse	1	2
Vd och övriga ledande befattningshavare	1	2

Not 5 Avskrivningar	2019	2018
Planenliga avskrivningar inom administrationskostnader		
Immateriella tillgångar avseende koncerngemensamma system	-38	-38
Inventarier	<u>-343</u>	<u>-336</u>
	-381	-374
Not 6 Finansnetto	2019	2018
Finansiella intäkter		
<i>Ränteintäkter och liknande resultatposter, övriga</i>		
Ränteintäkter	1	-
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	1	-
Finansiella kostnader		
<i>Räntekostnader och liknande resultatposter, koncernföretag</i>		
Räntekostnader	-1 094	-2
<i>Räntekostnader och liknande resultatposter, övriga</i>		
Räntekostnader	-1	-
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 095	-2
Finansnetto	-1 094	-2
Not 7 Bokslutsdispositioner	2019	2018
Erhållet koncernbidrag från moderbolaget	1 500	-
Not 8 Skatt på årets resultat	2019	2018
Aktuell skattekostnad	-474	-38
	-474	-38
Skillnaden mellan årets skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats.		
Redovisat resultat före skatt	2 049	58
Skatt enligt gällande skattesats, 21,4 (22) procent	-438	-13
Skatteeffekt av kostnader som inte är skattemässigt avdragsgilla	-36	-25
Årets skattekostnad	-474	-38
Not 9 Immateriella anläggningstillgångar	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	191	-
Inköp	<u>0</u>	<u>191</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	191	191
Ingående avskrivningar	-38	-
Årets avskrivningar	<u>-38</u>	<u>-38</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-76	-38
Utgående planenligt restvärde	115	153
Immateriella tillgångar avser koncerngemensamma system.		
Not 10 Inventarier	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	2 471	2 471
Inköp	<u>63</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 534	2 471
Ingående avskrivningar	-637	-301
Utrangeringar/försäljningar		
Årets avskrivningar	<u>-343</u>	<u>-336</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-980	-637
Utgående planenligt restvärde	1 554	1 834
Not 11 Upparbetad ej fakturerad intäkt	2019	2018
Upparbetade ej fakturerade intäkter i projekt	174 152	114 263

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019	2018
Förutbetalda pensionskostnader	0	252
Upplupet i projekt/förbetalda arrendeavgifter i projekt	0	278
Övrigt	<u>504</u>	<u>71</u>
	504	601

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 2019.

Not 14 Skulder koncernföretag	2019	2018
Långfristig skuld		
Framtiden	100 000	-
Kortfristig skuld		
Skuld koncernkonto	55 273	105 963
Leverantörsskuld	<u>10 564</u>	<u>9 115</u>
	65 837	115 078

Den långfristiga skulden och koncernkontoskulden utgörs av skuld till moderbolaget inom Göteborg Stads koncernkontosystem.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019	2018
Upplupna sociala avgifter	322	290
Upplupna personalkostnader	1 081	2 999
Övrigt	<u>6 176</u>	<u>1 040</u>
	7 579	4 329

Upplupna personalkostnader innehåller bland annat semesterlöneskuld och löneskatt.

Not 16 Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet m.m.	2019	2018
Avskrivning imateriella anläggningstillgångar	38	38
Avskrivning inventarier	<u>343</u>	<u>336</u>
	381	374

Not 17 Erlagda räntor	2019	2018
Erlagd ränta i den löpande verksamheten	<u>-975</u>	<u>-2</u>
	-975	-2

Not 18 Specifikation av kassaflödet från förändringar av rörelsekapital	2019	2018
Förändring av kortfristiga fordringar	-129 431	-104 586
Förändring av rörelseskulder	<u>78 815</u>	<u>54 253</u>
	-50 616	-50 333

Not 19 Finansiell riskhantering

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

Not 20 Ställda panter och eventalförpliktelser	2019	2018
Ansvarsförbindelse Fastigo	353	342

Göteborg den 3 februari 2020

Terje Johansson
ordförande

Michael Pirosanto
vice ordförande

Camilla Hallquist

Mikael Dolietis

Martin Blixt
verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 3 februari 2020.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Karin Olsson
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har avgivits den 3 februari 2020.

Tore Svensson
av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

Lars-Gunnar Landin
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 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för 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

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 misstag.

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 misstag, 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 misstag 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 Byggutveckling AB för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den ____ februari 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Karin Olsson
Auktoriserad revisor



Granskningsrapport för 2019

Till årsstämman i Framtiden Byggutveckling AB

Org.nr: 556731-5170

Till Göteborgs kommunfullmäktige för kännedom

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

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

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

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

Vi bedömer att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Göteborg 3 februari 2020

Tore Svensson

lekmannarevisor utsedd av
kommunfullmäktige i Göteborgs
kommun

Maria Wannerskog

lekmannarevisor utsedd av
kommunfullmäktige i Göteborgs
kommun

Kostnadsslagsindelad

Bokslut januari - december 2019

	Utfall 2019	Utfall 2018	avvikelse
Intäkter entreprenad	1 498 444	925 395	573 049
Intäkter projektledning	26 261	25 035	1 226
Kostnader entreprenad	<u>-1 498 444</u>	<u>-925 395</u>	<u>-573 049</u>
Resultat projekt	26 261	25 035	1 226
Intäkter vidarefakturerat	12 718	0	12 718
Kostnad vidarefakturerat	<u>-12 604</u>	<u>0</u>	<u>-12 604</u>
Resultat vidarefakturerering	114	0	114
Administrativt arvode	5 489	5 213	276
HR arvode	725	725	0
Utvecklingsarvode	<u>16 597</u>	<u>7 012</u>	<u>9 585</u>
Arvodesintäkter	22 811	12 950	9 861
Personalkostnader	-37 769	-29 081	-8 688
OH kostnader	-9 393	-8 470	-923
Avskrivningar	<u>-381</u>	<u>-374</u>	-7
Rörelseresultat	1 643	60	1 583
Finansnetto	-1 094	-2	-1 092
Resultat efter finansiella poster	549	58	491
Bokslutsdispositioner	1 500	0	1 500
Årets skattekostnad	-474	-38	-436
Årets resultat	1 575	20	1 555

Kommentar:

Avvikelsen för periodens resultat jämfört med föregående år är +1 555 tkr.

Arvodesintäkterna är ca 10 mkr högre 2019 än 2018.

Kostnaderna har ökat med ca 9 mkr för personal, 1 mkr för OH och 1 mkr för finans.

Omsättningen är ca 585 mkr högre än föregående år.

Finansiella poster har debiterats från moderbolaget under 2019.

Koncernbidrag har erhållits 2019 för att få fullt skattemässigt avdrag för räntekostnader.

Framtiden Byggutveckling AB

Kostnadsslagsindelad

Bokslut januari - december 2019

	Utfall 2019	Prognos 3 2019	avvikelse
Intäkter entreprenad	1 498 444	1 538 058	-39 614
Intäkter projektledning	26 261	26 253	8
Kostnader entreprenad	<u>-1 498 444</u>	<u>-1 538 058</u>	<u>39 614</u>
Resultat projekt	26 261	26 253	8
Intäkter vidarefakturerat	12 718	20 000	-7 282
Kostnad vidarefakturerat	<u>-12 604</u>	<u>-20 000</u>	<u>7 396</u>
Resultat vidarefakturerering	114	0	114
Administrativt arvode	5 489	5 494	-5
HR arvode	725	725	0
Utvecklingsarvode	<u>16 597</u>	<u>6 597</u>	<u>10 000</u>
Arvodesintäkter	22 811	12 816	9 995
Personalkostnader	-37 769	-37 811	42
OH kostnader	-9 393	-7 697	-1 696
Avskrivningar	<u>-381</u>	<u>-380</u>	<u>-1</u>
Rörelseresultat	1 643	-6 819	8 462
Finansnetto	-1 094	-1 181	87
Resultat efter finansiella poster	549	-8 000	8 549
Bokslutsdispositioner	1 500	0	1 500
Årets skattekostnad	-474	0	-474
Årets resultat	1 575	-8 000	9 575

Kommentar:

Avvikelserna för periodens resultat jämfört med prognos 3 är +9 575 tkr.

De förvaltande bolagen har i december debiterats ett utökat arvode om 10 mkr jämfört med budgeterat. Denna utdebitering gjordes för att täcka motsvarande underskott.

Den ökade debiteringen är i huvudsak hänförlig till att timdebiteringen i projekt inte kom upp i den nivå som budgeterats. Budgeterad kostnadsmassa var i rätt nivå men täckningen av kostnaderna har inte kunnat tas ut så som budgeterats.

Omsättningen är ca 47 mkr lägre än prognostiserat.

Koncernbidrag har erhållit för att få fullt skattemässigt avdrag för räntekostnader.