

2020

Årsredovisning

Framtiden Byggutveckling AB



560 hyresrätter på Mandolingatan, Frölunda
Bild: Magnus Brink

 Framtiden
Byggutveckling

Vi bygger det hållbara samhället för framtiden



77 hyresrätter vid Radiatorget, Frölunda
Bild: Magnus Brink



42 hyresrätter på Saffransgatan, Gärdsten
Bild: Magnus Brink



282 hyresrätter i Selma stad, Backa

INNEHÅLL

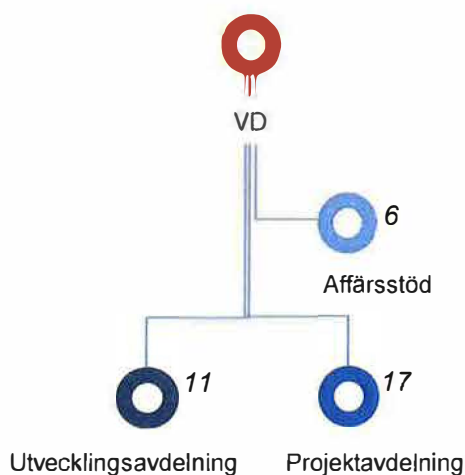
Kort om Framtiden Byggutveckling	4
Organisation	4
VD har ordet	5
Förvaltningsberättelse	6-8
Utblick 2021	9
Flerårsöversikt	10
Förslag till vinstdisposition	11
Resultaträkning	12
Balansräkning	13
Förändring i eget kapital, Kassaflödesanalys	14-15
Noter, underskrifter	16-20
Revisionsberättelse	

KORT OM FRAMTIDEN BYGGUTVECKLING

Framtiden Byggutveckling initierar samtliga boende- och upplåtelseformer och utvecklar och producerar 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



VD HAR ORDET

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

Trots mycket speciella förhållanden med en pandemi under 2020 har vi fortsatt leverera en hög volym av bostäder och färdigställt totalt 538 hyresrätter till koncernens förvaltande bolag.

Det har varit ett mycket händelserikt år för oss med den mest expansiva produktionsfasen i Byggutvecklings historia. Bolaget har haft igång över 12 000 bostäder i olika utvecklingsskeden från projektidé och ansökan om detaljplan till färdigställda bostäder. Projektomsättningen har ökat från nära 1 600 Mkr 2019 till ca 1 800 Mkr.

Produktionstempo

Under 2020 har produktionstempot ökat med fler projekt i produktion och därmed ökar projektomsättningen med drygt 250 Mkr. Totalt har vi nu 13 entreprenörer som har kontrakterats varav två utländska i tre projekt. I projektportföljen för hyresrätter finns ca 5 500 bostäder i pågående plan- och genomförandeprojekt där strax över 2 000 bostäder är i produktion. En stor mängd, fem till sju tusen bostäder, både hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter, ligger på skissbordet för initiering.

En kompetent hyresrättsbyggare

Bolaget har 35 tillsvidareanställda fördelat på tre avdelningar; projektavdelningen, utvecklingsavdelningen och affärsstöd. En förändring av organisationen genomfördes den 1 juli för att bättre stödja vårt arbetssätt samt möta upp mål, strategier och ett fortsatt högt produktionstempo.

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 högt 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.

Under året har flera nya strategier, kopplat till Nyproduktion, beslutats av koncernstyrelsen och bolagets uppdrag har i och med detta förtydligats. Strategierna för investering i nyproduktion, för utvecklingsområden och lägre produktionskostnader innebär förtydligat uppdrag.

Vår omvärld

Året inleddes med fortsatt avmattning i konjunkturen och senare en pandemi som snabbt spred sig över världen. Vårt arbete har präglats av stabilitet och långsiktighet och vår ägare har gett oss ett förtydligat uppdrag med lägre produktionskostnader och att kraftigt öka byggtakten i utvecklingsområden med en fortsatt hög byggtakt.

Vi kan se att den satsning som vi har gjort på breddning av marknaden har gett ett fortsatt gott resultat, antalet anbud har ökat och vi upplever bättre entreprenadpriser i våra upphandlingar.

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 2020.

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

Bolagets huvuduppdrag är att initiera, utveckla och producera bostäder i hela Göteborg utifrån det allmännyttiga uppdraget. Framtiden Byggutveckling initierar samtliga boende- och upplåtelseformer och utvecklar och producerar Framtidenkoncernens hyresrätter.

Den ekonomiska risken bärs fullt ut av det förvaltande bolaget genom löpande fakturering av nedlagda kostnader. Ägandet är vid projektets avslut överfört till det förvaltande bolaget.

Bolagets kostnader täcks dels genom timdebitering i pågående projekt, dels genom arvoden för administrations- och utvecklingskostnader som faktureras de förvaltande bolagen.

Under 2020 har Framtiden Byggutveckling levererat 538 färdigställda bostäder. Bolaget har haft igång över 12 000 bostäder i olika utvecklingsskeden från projekttid och ansökan om detaljplan till färdigställda bostäder. Projektomsättningen har ökat från nära 1 600 Mkr 2019 till drygt 1 800 Mkr.

För att möta upp mål och strategier samt det höga produktionstrycket, har bolaget bedrivit ett arbete med att förändra både arbetssätt och organisation, vilket implementerades 1 juli 2020. Resultatet blev bland annat tre avdelningar, Utvecklingsavdelning, Affärsstöd och Projektavdelning, och sju framtagna huvudprinciper. Principerna beskriver att bolaget ska ha ett processororienterat synsätt med helhetstänk, ökat utvecklingsfokus i tidigt skede, tydlig rollfördelning inom bolaget och en breddad styrgrupp. Vidare kan projektansvar växla under en övergångsperiod beroende på projektets karaktär och det ska finnas en tydlig processkartläggning av tre skeden (tidigt skede, detaljplan och genomförande) kravställande och uppföljning. Allt i andan av samspel, lärande och stödande.

Ledningen har sedan organisationsförändringen bestått av VD, chef Utvecklingsavdelningen, chef Projektavdelningen, chef Affärsstöd, Strateg stadsutveckling, HR-specialist och Kommunikatör. Det är en utökning jämfört med tidigare år och har skett i syfte att stärka bolagets ledning och styrning.

Under året har arkivprojektet inletts i bolaget för att säkerställa att bolaget uppfyller lagkrav och riktlinjer som behandlar dokumenthantering inom myndigheter, t ex allmänna handlingar, arkivering mm.

Det har varit ett mycket ovanligt år där pandemin dock inte har påverkat nyproduktionen i någon större omfattning. Den enskilde medarbetarna har dock påverkats då arbetet huvudsakligen bedrivits

hemifrån. Glädjande nog har effekterna av pandemin varit hanterbara och leverans på uppdraget har skett till största del med endast mindre konsekvenser.

Finansiell organisation och riskhantering

All finansiell verksamhet och riskhantering är samordnad inom Framtidenkoncernen och hanteras av moderbolaget. Koncernens upplåning sker i första hand via Göteborgs Stads koncernbank inom ramen för Göteborgs Stads riktlinje för finansverksamheten. Bolagets refinansieringsbehov under kommande 12 månader garanteras av Göteborgs Stad.

Medarbetare

Bolaget har vid årsskiftet 35 tillsvidareanställda medarbetare, varav 18 kvinnor och 17 män. Bolaget hade per den sista december 2019 totalt 29 tillsvidareanställda medarbetare, 14 kvinnor och 15 män.

Hållbarhet

Framtiden Byggutveckling har deltagit i Sveriges Allmännyttas projekt "Klimatkrav till rimlig kostnad" och ser över nivåer gällande klimatpåverkan i våra projekt i produktion 2020. Med utgångspunkt från denna nivå ska en halvering ske till 2025. Krav ska utformas så kommande projekt uppnår reduktion successivt.

Solel ska prioriteras i nyproduktionsprojekt och i varje projekt ska vi pröva möjligheten att bygga med så låg energianvändning att maximalt investeringsstöd enligt förordning (2016:881) om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande kan erhållas.

Åtgärder för att skapa förutsättningar för hållbart resande och att kunna bo och leva utan egen ägd bil ska utvecklas i våra projekt.

Bolaget omfattas av reglerna i ÅRL för 2020 om att hållbarhetsredovisa. Framtiden Byggutveckling AB har inte tagit fram en egen hållbarhetsredovisning utan hänvisar till Förvaltnings AB Framtidens, 556012-6012, års- och hållbarhetsredovisning för 2020, 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 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.

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). COSO-modellen för effektiv intern styrning och kontroll utgår från organisationens riskhantering kopplad till verksamhetens mål. För att nå en effektiv intern styrning och kontroll krävs att verksamheten och dess mål analyseras och värderas utifrån risker, kontrollaktiviteter, kontrollmiljön, kommunikation och information samt övervakande aktiviteter eller uppföljning.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Risikanalys

Utvecklingen av exploaterings- och entreprenadkostnader är av stor betydelse för den totala nyproduktionskostnaden. Konjunkturen har en stor påverkan på kostnadsutvecklingen, i dagsläget ser vi en avmattning vilket är en fördel vid de upphandlingar som genomförts i närtid. Förändras marknaden eller konjunkturen kan det ge stora effekter på både lönsamhet och marknadsvärden. Genom att identifiera, analysera och hantera de risker som verksamheten är utsatt för kan bolaget inom rimliga gränser försäkra sig om att verksamheten bedrivs effektivt och skapa goda förutsättningar för att nå uppsatta mål. Sammantaget är bolagets riskexponering förhållandevis låg då de förvaltande bolagen är mottagare av nyproduktionen och står risken vid eventuell värdenedgång eller kostnadsökning. Nedan följer en redogörelse över de mest väsentliga riskfaktorer som bedömts påverka bolagets och koncernens verksamhet och finansiella ställning.

Risikfaktor	Riskhantering
Nyproduktion Bolaget har som mål att sänka produktionskostnader och nå fastställda volymmål. Vi ska även verka för en stad med blandade upplåtelseformer.	Handlingsplaner för strategier tas fram som bland annat omfattar hantering av investeringsstöd. Vi projektstyr i tre skeden för att säkra måluppfyllelsen och arbetar med bred kompetens i alla skeden. Arbetet med att bredda marknaden ger effekt då vi ser fler anbud vid förfrågningar och nya leverantörer. I tidiga skeden arbetar vi med utveckling av både hyres- och bostadsrätter.
Kompetensförsörjning Konkurrensen om personal till nyproduktion är stor. Risk finns att vi inte kan rekrytera och/eller behålla medarbetare om vi inte kan förmedla bolagets målbild tydligt eller erbjuda en utvecklingsplan.	Bolaget arbetar med att införa nytt arbetssätt som ska göra arbetet fortsatt attraktivt och underlätta anpassning till förändrade mål och strategier. Vidare arbetar vi med att anpassa roller och mandat till det nya arbetssättet som tas fram. Utvecklingsplaner ska tas fram för alla medarbetare.
Efterlevnad av regelverk För att bolaget ska uppfylla sina mål krävs att verksamheten bedrivs effektivt och ändamålsenligt med tillförlitlig rapportering och efterlevnad av lagar, regler och riktlinjer.	Bolaget arbetar löpande med sina interna rutiner för att minska risken för oegentligheter och fel. Arbetet med våra värderingar är betydelsefullt för riskhanteringen.
Finansiering Bolaget är helt finansierat via de förvaltande bolagen som är mottagare av nyproduktionen. Finansieringsrisken ligger därmed hos de förvaltande bolagen.	All finansiering samordnas via moderbolaget. Upplåning sker i första hand via stadens internbank efter beslut hos Göteborgs Stad. Framtidenkoncernens refinansieringsbehov under kommande tolv månader säkerställs av Göteborgs Stad.
Avkastningskrav och lönsamhet Vid investering i nyproduktion finns krav på 5% lönsamhet, nedskrivningar endast i undantagsfall samt att nivån på marknadens direktavkastning nås. Värdet på fastigheterna styrs, förutom av hyresintäkter och kostnader, av direktavkastningskrav och kalkylräntor. De upparbetade kostnaderna på en fastighet vid nyproduktion får inte överstiga marknadsvärdena, det ger då upphov till nedskrivning hos de förvaltande bolagen.	Investeringsärenden beslutas av koncernstyrelsen. Uppföljning av nyproduktion sker löpande och avvikelser ska rapporteras enligt uppsatta rutiner. Rapportering sker internt till avdelningschef och tas vidare till styrelsen i bolaget och koncernen enligt delegationsordning. Prövning av marknadsvärden mot bokförda värden sker löpande.

Utblick 2021

Under 2021 kommer vi ha fokus på de nya strategier som har beslutats inom koncernen under 2020. Strategierna förtydligar uppdraget och bolagets mål. I strategin för utvecklingsområden är målet att ta bort områden från polisens lista över särskilt utsatta områden. Vi bidrar med framtidstro genom nyproduktion och att bygga bra bostäder till rimliga hyror med Sveriges lägsta produktionskostnader.

I strategin för lägre produktionskostnader formuleras mål och strategier för hur vi ska sänka våra produktionskostnader med 30%.

Under 2021 kommer bolaget ha fortsatt fokus på att axla rollen som en av landets ledande hyresrättsbyggare och beställare. Vi har över 12 000 bostäder i olika utvecklingskedan från projektidé och ansökan om detaljplan till färdigställda bostäder varav ca 5 500 bostäder i pågående plan- och genomförandeprojekt och ska på så vis kunna bidra till stadens mål om att nå 5 000 färdigställda bostäder 2021. Bolaget har en stark pågående produktion som har möjlighet slå nytt leveransrekord för 2021. 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 jämnare 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 tecknats 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 och strategin för sänkta produktionskostnader har högsta fokus.

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)

	2020	2019	2018	2017	2016
Resultaträkning					
Omsättning	1 823 633	1 560 234	963 380	315 054	30 064
Rörelseresultat	2 210	1 643	60	-3 146	5
Resultat efter finansnetto	693	549	58	-3 153	5
Resultat före skatt	3 193	2 049	58	347	5
Balansräkning					
Anläggningstillgångar	1 323	1 669	1 987	2 361	1 262
Omsättningstillgångar	370 209	393 022	263 594	161 800	29 987
Eget kapital	13 675	12 388	10 813	793	538
Långfristigt koncernlån	100 000	100 000	-	-	-
Upplåning via koncernkonto	-	55 273	105 963	68 813	17 585
Rörelseskulder	257 857	227 030	148 805	94 555	13 126
Balansomslutning	371 532	394 691	265 581	164 161	31 249
Personal					
Medelantal anställda	36	33	25	26	17

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman står följande vinstmedel till förfogande (kr):

Ingående balanserade vinstmedel	10 594 439
Återläggning till fond för utvecklingsavgifter	38 299
Årets resultat	<u>2 466 002</u>
	13 098 740

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

Utdelas till aktieägare	1 965 000
I ny räkning balanserar	<u>11 133 740</u>
Summa	13 098 740

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	2020	2019
Rörelsens intäkter			
Projektintäkter		1 763 282	1 508 620
Projektledningsintäkter		30 650	28 803
Övriga intäkter		<u>29 701</u>	<u>22 811</u>
Nettoomsättning	2	1 823 633	1 560 234
Rörelsens kostnader			
Projektkostnader		-1 793 932	-1 537 423
Administrationskostnader		<u>-27 491</u>	<u>-21 168</u>
Summa	2,3,4,5	-1 821 423	-1 558 591
Rörelseresultat		2 210	1 643
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-1 517</u>	<u>-1 095</u>
Finansnetto	6,17	-1 517	-1 094
Resultat efter finansnetto		693	549
Bokslutsdispositioner			
Erhållet koncernbidrag	7	2 500	1 500
Resultat före skatt		3 193	2 049
Skatt på årets resultat	8	<u>-727</u>	<u>-474</u>
Årets resultat		2 466	1 575

Kommentarer till årets resultat**Nettoomsättning**

År 2020 är bolagets femte verksamma år. Nettoomsättningen uppgick under 2020 till 1 823 633 tkr (1 560 234 tkr). Omsättningen består av fakturerade projektintäkter 1 763 282 tkr (1 508 620 tkr), projektledningsintäkter 30 650 tkr (28 803 tkr) och administrationsarvode 29 701 tkr (22 811 tkr). Totala projektintäkterna 1 793 932 tkr fördelas med koncernbolag 1 747 321 tkr, kommun med 36 867 tkr och övriga 9 744 tkr.

Rörelsens kostnader

Årets rörelsekostnader summeras till -1 821 423 tkr (-1 558 591 tkr). Projektkostnaderna uppgår till -1 793 932 tkr (-1 537 423 tkr) och merparten avser projekterings- och entreprenadkostnader. Administrationskostnader -27 491 tkr (-21 268 tkr) består främst av personalkostnader.

Rörelseresultat

Bolaget redovisar ett positivt resultat om 2 210 tkr (1 643 tkr).

Finansnetto

Finansnettot uppgick under 2020 till -1 517 tkr (-1 094 tkr).

Bokslutsdisposition

Bolaget har erhållit 2 500 tkr i koncernbidrag för att erhålla fullt ränteavdrag.

Skatt på årets resultat

Bolagets aktuella skatt på årets resultat uppgick till -727 tkr (-474 tkr).

Årets resultat

Årets resultat uppgick till 2 466 tkr (1 575 tkr).

BALANSRÄKNING

(tkr)	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten o liknande	5,9	77	115
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	5,10	<u>1 246</u> 1 246	<u>1 554</u> 1 554
Summa anläggningstillgångar		1 323	1 669
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 323	5 034
Fordringar hos koncernföretag		222 847	210 057
Upparbetad ej fakturerad intäkt	11	143 034	174 152
Övriga fordringar		662	3 275
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	<u>2 343</u>	<u>504</u>
		370 209	393 022
Kassa och bank		<u>0</u>	<u>0</u>
Summa omsättningstillgångar		370 209	393 022
SUMMA TILLGÅNGAR		371 532	394 691
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		500	500
Fond för utvecklingsutgifter	13	77	115
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		10 632	10 198
Årets resultat		<u>2 466</u>	<u>1 575</u>
		13 098	11 773
Summa eget kapital		13 675	12 388
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	14	<u>100 000</u> 100 000	<u>100 000</u> 100 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		88 144	137 747
Skulder till koncernföretag	14	1 801	65 837
Skatteskuld		908	989
Övriga kortfristiga skulder		81 387	70 151
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	<u>85 617</u>	<u>7 579</u>
		257 857	282 303
Summa skulder		357 857	382 303
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		371 532	394 691

Kommentarer till balansräkningen**Omsättningstillgångar**

Bolagets omsättningstillgångar har minskat med 23 mnkr mellan åren och består främst av minskade fordringar på koncernbolagen avseende upparbetat i projekt, ej ännu fakturerat.

Kortfristiga skulder

På motsvarande sätt har skulderna minskat med 24 mnkr, främst bestående av minskade leverantörsskulder och skulder till koncernföretag.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

(tkr)

	Not	Aktie- kapital	Bundet kapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående balans 2019-01-01		500	153	10 160	10 813
Upplösning till följd av årets avskrivningar av utvecklingsutgifter	13		-38	38	0
Aktieägartillskott					0
Årets resultat				<u>1 575</u>	<u>1 575</u>
Utgående balans 2019-12-31		500	115	11 773	12 388
Ingående balans 2020-01-01		500	115	11 773	12 388
Upplösning till följd av årets avskrivningar av utvecklingsutgifter	13		-38	38	
Utdelning till aktieägare				-1 179	-1 179
Årets resultat				<u>2 466</u>	<u>2 466</u>
Utgående balans 2020-12-31		500	77	13 098	13 675

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

KASSAFLÖDESANALYS

(tkr)	Not	2020	2019
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		2 210	1 643
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet, m.m.	16	313	381
Erlagd ränta	17	-1 530	-975
Betald skatt		<u>-439</u>	<u>-1 183</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		554	-134
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	18	<u>75 131</u>	<u>-49 116</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		75 685	-49 250
Investeringsverksamheten	10		
Investeringar i inventarier		-	-63
Försäljning av inventarier		<u>33</u>	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		33	-63
Finansieringsverksamheten	14		
Upptagna lån moderbolag		-	100 000
Förändring koncernkonto		-76 039	-50 690
Utdelning		-1 179	-
Koncernbidrag		<u>1 500</u>	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-75 718	49 310
Årets kassaflöde		0	-3
Likvida medel vid årets början		0	3
Årets förändring av likvida medel		<u>0</u>	<u>-3</u>
Likvida medel vid årets slut		0	0
Outnyttjade kreditlöften		-	-
Summa disponibla medel		0	0
Förändring av räntebärande nettolåneskuld			
Räntebärande nettolåneskuld vid årets ingång		-155 273	-105 960
Minskning/ökning av räntebärande låneskuld		76 039	-49 310
Minskning/ökning av likvida medel		<u>0</u>	<u>-3</u>
Räntebärande nettolåneskuld vid årets utgång		-79 234	-155 273

Kommentarer till Kassaflödesanalysen*Den löpande verksamheten*

Kassaflödet från den löpande verksamheten har under året ökat med 55 mnkr och beror främst på att upparbetat i projekt tillsammans med kundfordringar har minskat mer än kortfristiga skulder, såsom leverantörsskulder.

Finansieringsverksamheten

Minskad upplåning från moderbolaget gör att kassaflödet från finansierings-verksamheten minskat under året med 55 mnkr.

NOTER

(Belopp redovisas i tkr om inte annat anges. Inom parentes avser år 2019)

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 2020, (-), 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 294 (219) 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.	2020	2019
Intäkter		
Bolag inom Framtidenkoncernen	1 777 022	1 525 853
Göteborgs Stads nämnder och bolag	36 867	19 870
Kostnader		
Bolag inom Framtidenkoncernen	77 589	111 903
Göteborgs Stads nämnder och bolag	12 681	19 222

Not 3 Arvode till valda revisorer	2020	2019
Revisionsuppdrag, PWC	183	155

Bolagets arvode till Göteborgs Stads lekmannarevisorer utgår med 127 (100) tkr

Not 4 Personal

Per den siste december fanns 35 (29) tillsvidareanställda medarbetare.

Medelantal anställda	2020	2019
Kvinnor	19	16
Män	17	17
	36	33
Löner och ersättningar		
Styrelseledamöter, styrelsesuppleanter och VD	-1 164	-1 149
Övriga ledande befattningshavare	-3 318	-3 348
Övriga anställda	<u>-19 805</u>	<u>-18 217</u>
	-24 287	-22 714
Pensionskostnader		
Styrelseledamöter, styrelsesuppleanter och VD	-349	-345
Övriga ledande befattningshavare	-1 324	-1 316
Övriga anställda	<u>-3 722</u>	<u>-4 215</u>
	-5 395	-5 876
Övriga sociala kostnader	-8 763	-8 357
Övriga personalkostnader	<u>-1 139</u>	<u>-835</u>
	-9 902	-9 192
Summa personalkostnader	-39 584	-37 782

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
2020		
Styrelse	1	3
Vd och övriga ledande befattningshavare	2	2
2019		
Styrelse	1	4
Vd och övriga ledande befattningshavare	2	3

Not 5 Avskrivningar	2020	2019
Planenliga avskrivningar inom administrationskostnader		
Immateriella tillgångar avseende koncerngemensamma system	-38	-38
Inventarier	<u>-235</u>	<u>-343</u>
	-273	-381
Not 6 Finansnetto	2020	2019
Finansiella intäkter		
<i>Ränteintäkter och liknande resultatposter, övriga</i>		
Ränteintäkter	0	1
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	0	1
Finansiella kostnader		
<i>Räntekostnader och liknande resultatposter, koncernföretag</i>		
Räntekostnader	-1 504	-1 094
<i>Räntekostnader och liknande resultatposter, övriga</i>		
Räntekostnader	-13	-1
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 517	-1 095
Finansnetto	-1 517	-1 094
Not 7 Bokslutsdispositioner	2020	2019
Erhållet koncernbidrag från moderbolaget	2 500	1 500
Not 8 Skatt på årets resultat	2020	2019
Aktuell skattekostnad	-727	-474
	-727	-474
Skillnaden mellan årets skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats.		
Redovisat resultat före skatt	-3 192	2 049
Skatt enligt gällande skattesats, 21,4 procent	-683	-438
Skatteeffekt av kostnader som inte är skattemässigt avdragsgilla	-44	-36
Årets skattekostnad	-727	-474
Not 9 Immateriella anläggningstillgångar	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	191	191
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	191	191
Ingående avskrivningar	-76	-38
Årets avskrivningar	<u>-38</u>	<u>-38</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-114	-76
Utgående planenligt restvärde	77	115
Immateriella tillgångar avser koncerngemensamma system.		
Not 10 Inventarier	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	2 534	2 471
Inköp	0	63
Försäljningar/Utrangeringar	<u>-105</u>	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 429	2 534
Ingående avskrivningar	-980	-637
Utrangeringar/försäljningar	32	-
Årets avskrivningar	<u>-235</u>	<u>-343</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 183	-980
Utgående planenligt restvärde	1 246	1 554
Not 11 Upparbetad ej fakturerad intäkt	2020	2019
Upparbetade ej fakturerade intäkter i projekt	143 034	174 152

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020	2019
Förutbetalda pensionskostnader	0	0
Upplupet i projekt/förbetalda arrendeavgifter i projekt	0	0
Övrigt	<u>2 343</u>	<u>504</u>
	2 343	504

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 2020.

Not 14 Skulder koncernföretag	2020	2019
Långfristig skuld		
Framtiden	100 000	100 000
Kortfristig skuld		
Skuld koncernkonto	-	55 273
Leverantörsskuld	<u>1 801</u>	<u>10 564</u>
	1 801	65 837

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

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020	2019
Upplupna sociala avgifter	451	322
Upplupna personalkostnader	1 505	1 081
Övrigt	<u>83 661</u>	<u>6 176</u>
	85 617	7 579

Upplupna personalkostnader innehåller bland annat semesterlöneskuld.

Övrigt innehåller bl a upplupna projektkostnader.

Not 16 Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet m.m.	2020	2019
Avskrivning imateriella anläggningstillgångar	38	38
Avskrivning inventarier	235	343
Förlust försäljning inventarier	<u>40</u>	-
	313	381

Not 17 Erlagda räntor	2020	2019
Erlagd ränta i den löpande verksamheten	<u>-1 530</u>	<u>-975</u>
	-1 530	-975

Not 18 Specifikation av kassaflödet från förändringar av rörelsekapital	2020	2019
Förändring av kortfristiga fordringar	23 813	-127 931
Förändring av rörelseskulder	<u>30 552</u>	<u>78 815</u>
	54 365	-49 116

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 pantor och eventalförpliktelser	2020	2019
Ansvarsförbindelse Fastigo	397	353

Göteborg den 10 februari 2021



Perje Johansson
ordförande



Camilla Hallquist



Michael Piroso
vice ordförande



Erik Windt-Wallenberg



Martin Blixt
verkställande direktör


Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 10 februari 2021.

Öhrings PricewaterhouseCoopers AB



Karin Olsson
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har avgivits den 10 februari 2021.



Tore Svensson
av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor



Lars-Gunnar Landin
av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisorsuppleant



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 2020. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 6–20 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 2020 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 1–5. 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 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 2020 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 10 februari 2021

Ochrlings PricewaterhouseCoopers AB

Karin Olsson
Auktoriserad revisor