

**Styrelsehandling nr 7a**

Styrelsedatum: 2022-02-11

Diarienummer: FBU2022-0001

Handläggare:

**Anna-Karin Olsson**

Telefon: 031-773 83 44

E-post: [anna-karin.olsson@framtiden.se](mailto:anna-karin.olsson@framtiden.se)

## Årsredovisning 2021

### Förslag till beslut

#### Styrelsen för Framtiden Byggutveckling AB:

1. Fastställa förvaltningsberättelsen för 2021
2. Fastställa resultat- och balansräkning per 2021-12-31
3. Föreslå årsstämman att disponera vinsten i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen
4. Godkänna att bolagets verksamhet under verksamhetsåret 2021 varit förenligt med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna och de principer som framgår i bolagsordningen

### Sammanfattning

Årsredovisningen för 2021 visar på ett resultat efter skatt om 1 118 927 kronor.

Vinstmedel uppgår till 12 290 965 kronor, varav 1 588 000 kronor föreslås utdelas och 10 702 965 kronor balanseras i ny räkning.

### Bedömning ur ekonomisk dimension

Årsredovisningen visar på ett visst överskott, vilket är i linje med bolagets uppdrag om att ha täckning för sina kostnader.

### Bedömning ur ekologisk dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

### Bedömning ur social dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

### Samverkan

Ärendet har inte varit föremål för samverkan

### Bilagor

1. Årsredovisning 2021
2. Intern resultaträkning 2021
3. Granskningsrapport Lekmannarevisorer

Framtiden Byggutveckling AB

## Ärendet

### Beskrivning av ärendet

Årsredovisning 2021 ska fastställas. Bilagt finns även en intern resultaträkning som visar mer detaljerad information.

### Bolagets bedömning

Bolaget bedömer att beslut ska fattas.

I bolagets årsredovisning beskrivs den verksamhet som bolaget bedrivit under 2021. Bolagets verksamhet under 2021 har även på många andra sätt beslutats av och redovisats för styrelsen under året. Utifrån detta bedöms att verksamheten under 2021 har varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna och de principer som framgår i bolagsordningen.

### Expedieras

Martin Blixt  
VD, Framtiden Byggutveckling AB

Anna-Karin Olsson  
Ekonomichef

# 2021

Årsredovisning

Framtiden Byggutveckling AB



250 hyresrätter vid Beväringsgatan, Kviberg.



51 hyresrätter vid Penninggatan, Högsbo



77 hyresrätter vid Radiotorget, Västra Frölunda



42 hyresrätter på Saffransgatan, Gårdsten

Bilder: Niklas Maupoix

# INNEHÅLL

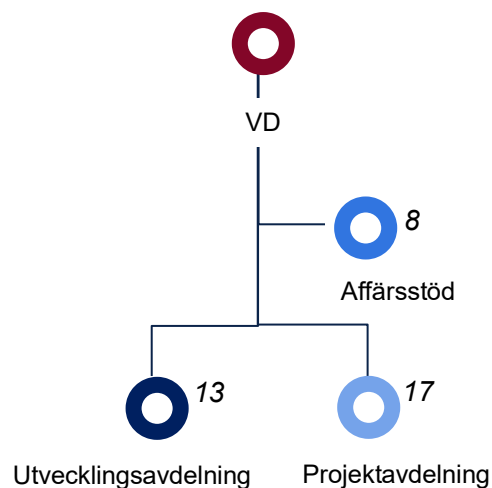
<b>KORT OM FRAMTIDEN BYGGUTVECKLING AB</b> .....	<b>4</b>
ORGANISATION .....	4
<b>VD HAR ORDET</b> .....	<b>5</b>
<b>FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE</b> .....	<b>6</b>
<b>INTERN STYRNING OCH KONTROLL</b> .....	<b>8</b>
FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION .....	10
<b>UTBLICK 2022</b> .....	<b>11</b>
<b>FLERÅRSÖVERSIKT</b> .....	<b>12</b>
<b>RESULTATRÄKNING</b> .....	<b>13</b>
<b>BALANSRÄKNING</b> .....	<b>15</b>
<b>FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL</b> .....	<b>18</b>
<b>KASSAFLÖDESANALYS</b> .....	<b>19</b>
<b>NOTER</b> .....	<b>21</b>
<b>UNDERSKRIFTER</b> .....	<b>28</b>

## KORT OM FRAMTIDEN BYGGUTVECKLING AB

Framtiden Byggutveckling initierar samtliga boende- och upplåtelseformer och utvecklar och producerar Framtidenkoncernens hyresrätter. Bolaget 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. Att bygga hållbart är en självklarhet för oss.

Under mycket speciella förhållanden med en pågående pandemi har Byggutveckling levererat rekordvolym och färdigställt 1 080 hyresrätter till koncernens förvaltande bolag.

Över 11 000 bostäder har varit igång i olika utvecklingskedan från projekttid och ansökan om detaljplan till färdigställda bostäder.

Projektomsättningen har varit fortsatt hög, nära 1 200 Mkr 2021. Jämfört med förra året är dock omsättningen lägre då många projekt färdigställts och kostnaderna minskar i slutskedet.

### Produktionstempo

Året har präglats av ett mycket högt produktions- och leveranstempo med rekordnivåer av färdigställda hyresrätter. Totalt har vi nu 13 entreprenörer som har kontrakterats varav två utländska i tre projekt. I projektportföljen för hyresrätter finns cirka 5 800 bostäder i pågående plan- och genomförandeprojekt där cirka 1 000 bostäder är i produktion.

En stor mängd, mellan 5 000 och 7 000 bostäder, både hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter, ligger på skissbordet för initiering.

### En kompetent hyresrättsbyggare

Bolaget har 39 tillsvidareanställda fördelat på tre avdelningar; projektavdelningen, utvecklingsavdelningen och affärsstöd. Bolaget har under året fortsatt utveckla organisation och arbetssätt. Vi har gått från ett nybildat bolag till ett stabilt bolag som levererar på uppsatt mål och strategier.

Bolagets HME (Hållbart Medarbetar Engagemang) har utvecklats på ett mycket positivt sätt under året, klart över målvärdet.

### 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 viktigt 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 fokus på produktionskostnaden utan att ge efter för de krav vi ställt för vår gemensamma hållbara utveckling. Under året har flera handlingsplaner utarbetats kopplat till nya strategier. Bland annat lägre produktionskostnad och lägre klimatpåverkan av nyproduktion.

### Vår omvärld

Den djupa konjunkturedgången 2020 har återhämtats under året och lågkonjunkturen bedöms vara över. Kraftiga prisökningar på trä- och järnvaror i kombination med höga transportkostnader och cementsituationen har inneburit oro på marknaden. Antalet anbud har sjunkit och entreprenadpriserna har ökat samtidigt som antalet överprövningar har ökat.

Vi har fortsatt satsa på breddning av marknaden för sund konkurrens och fortsatt projekt- och produktutveckling för att erbjuda kostnadseffektiva bostäder.

### Bolagets ledning

Under början av 2022 kommer jag att avsluta min anställning i bolaget för ett nytt uppdrag inom Göteborgs Stad.

Det har varit sex fantastiska och utmanande år, att få bygga upp bolaget tillsammans med engagerade, professionella medarbetare och chefer därtill leverera bostadsrekord.

Rekryteringsprocessen är startad och jag önskar min efterträdare och övriga medarbetare i bolaget fortsatt framgång med att producera nya bostäder i Göteborg.



*Martin Blixt*  
VD Framtiden Byggutveckling AB

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Framtiden Byggutveckling AB, 556731-5170, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

## 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 2021 har Framtiden Byggutveckling levererat 1 080 färdigställda bostäder, vilket är bolagets högsta leverans någonsin. Bolaget har haft igång över 11 000 bostäder i olika utvecklingskedan från projektidé och ansökan om detaljplan till färdigställda bostäder. Projektomsättningen har minskat från drygt 1 800 Mkr 2020 till nästan 1 200 Mkr. Den lägre omsättningen följer av att många projekt färdigställts under året och kostnaderna minskar i slutfasen av nyproduktionen.

Under 2021 har bolaget fortsatt arbetet med att stärka ledning och styrning för att möta upp de mål och strategier som vi har att leverera på. För att nå målen, bland annat lägre produktionskostnader, låga hyror och få bort utsatta områden från polisens lista, har vi arbetat med framtagande av typhus, nyttjande av investeringsstöd och utvecklingsarbete i utsatta områden tillsammans med koncernens förvaltande bolag.

Bolagets ledningsgrupp består av VD, chef Utvecklingsavdelningen, chef Projektavdelningen, chef Affärsstöd, Strateg stadsutveckling, HR-ansvarig och Kommunikatör.

### Styrning

Framtiden Byggutvecklings styrelse består av ledande tjänstemän från bolag inom koncernen. Koncernens VD är ordförande. Bolagets mål sätts utifrån koncernens affärsplan och stadens budget. Verksamhetsplan sammanställs utifrån den koncerngemensamma affärsplanen, våra mål, strategier och identifierade risker. Bolagets VD avger rapport vid styrelsemöten om bolagets ställning och väsentliga händelser. Uppföljning och rapportering sker enligt styrelsens arbetsordning samt koncernens och stadens instruktioner. 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.

### Marknaden

Den djupa konjunktur nedgången 2020 har återhämtats under året och lågkonjunkturen bedöms vara över. Kraftiga prisökningar på trä- och järnvaror i kombination med höga transportkostnader och cementsituationen har inneburit oro i marknaden. Antalet anbud från entreprenörer har sjunkit och entreprenadpriserna har stigit samtidigt som antalet överprövningar har ökat.

Vi har fortsatt satsa på breddning av marknaden för sund konkurrens och fortsatt projekt- och produktutveckling för att erbjuda kostnadseffektiva bostäder.



## 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.

## Hållbarhet

Framtiden Byggutveckling har tillsammans med IVL, Svenska Miljöinstitutet genomfört en klimatkartläggning av bolagets totala klimatpåverkan. Utifrån resultatet har bland annat ett snitt av byggnationens klimatpåverkan tagits fram.

Kunskaphöjande utbildningsinsatser och workshops inom klimatområdet har genomförts digitalt. En klimatpilot, Selma 2, Kvarter 10 längs Litteraturgatan, har påbörjats och fått investeringsbeslut. Här är målet att nå minst en halverad klimatpåverkan ur ett LCA perspektiv och erfarenheterna är viktiga för hela bolagets arbete med att sänka klimatpåverkan.

Stegvisa upphandlingskrav kommer att tillämpas för att uppnå halverade utsläpp från byggnationen till 2025. Under året har forskningsprojektet "Sampark" slutrapporterats i publikationen "Parkerings- och mobilitetstjänster för en hållbar stad".

Inom "DenCity"-projektet genomfördes "Mobility broker" på Mandolingatan. Hyresgäster fick möjlighet att testa mobilitetstjänster främst i form av bil- och cykelpool med hjälp av en app och personligt stöd. Resultaten från de båda forskningsprojekten är till direkt nytta vid hantering av mobilitets- och parkeringsfrågor kopplat till nyproduktion.

Koncernens gemensamma arbete med mobilitet och parkering har intensifierats under året, främst med processbeskrivningar.

Inom SGBC väst har flera digitala frukostträffar arrangerats och bolaget ansvarade särskilt för en om mobilitet och parkering kopplat till bostadsbyggande.

Bolaget arbetar med att ta fram ett miljöledningssystem där bland annat klimatkartläggningen är en del av utredningen gällande bolagets miljöpåverkan. En rådgivande revision har genomförts av miljöförvaltningen.

Bolaget omfattas av reglerna i ÅRL för 2021 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 2021 som omfattar samtliga dotterbolag i koncernen. Rapporten går att ladda ner och läsa online på [www.framtiden.se](http://www.framtiden.se).

## Medarbetare

Bolaget har vid årsskiftet 39 tillsvidareanställda medarbetare, varav 21 kvinnor och 18 män. Bolaget hade per den sista december 2020 totalt 35 tillsvidareanställda medarbetare, 18 kvinnor och 17 män.

Bolagets HME (Hållbart Medarbetar Engagemang) har utvecklats på ett mycket positivt sätt under året.

## Påverkan av Covid-19

Den fortsatta pandemin under 2021 har inte 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 vi har i stort kunnat leverera enligt plan.

## INTERN STYRNING 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 Organizations 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.

Framtiden Byggutveckling är målstyrd med utgångspunkt i kommunfullmäktiges budget och koncernens affärsplan, vilka utgör grunden för Framtiden Byggutvecklings verksamhetsplan. Bolaget följer stadens riktlinje för styrning, uppföljning och kontroll. Årligen gör bolaget en riskvärdering där risker i mål och uppdrag värderas. Vid behov tas åtgärder fram för att hantera riskerna. Där det redan existerar riskreducerande åtgärder och kontroller följs de väsentliga riskerna upp och värderas, för att säkerställa att åtgärder fungerar som avsett. Styrelsen fastställer årligen bolagets samlade riskbild, åtgärdsplan och interna kontrollplan.

### Risker och osäkerhetsfaktorer

#### RISKANALYS

Utvecklingen av exploaterings- och entreprenadkostnader är av stor betydelse för den totala nyproduktionskostnaden. Konjunkturen har en stor påverkan på kostnadsutvecklingen. 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.

Under 2021 har leveranssvårigheter i omvärlden gjort att index för råvaror stigit och marknaden för cement har varit osäker med anledning av Cements tillstånd för brytning av kalk på Gotland. De förfrågningar på entreprenader vi lagt ut har fått färre anbud än tidigare år.

Möjligheten till investeringsstöd förändrades under 2021, vilket påverkar produktionskostnaden och möjligheten till låga hyresnivåer. Bolaget har sökt de investeringsstöd som varit möjliga innan utgången av 2021.

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 riskfaktorerna som bedömts påverka bolagets och koncernens verksamhet och finansiella ställning.

RISKFAKTOR	RISKHANTERING
<p><b>NYPRODUKTION</b></p> <p>Risk att höga produktionskostnader påverkar volymen och stadens behov av tillskott av bostäder med låga kostnader och låga hyror. Risk att vi inte når stadens krav på blandade upplåtelseformer.</p> <p>Risk att stadens krav på minskat klimatavtryck i nyproduktion inte nås enligt angivna steg till år 2025 respektive 2030</p>	<p>Handlingsplan är framtagen för sänkt produktionskostnad. I tidiga skeden arbetar vi med utveckling av både hyres- och bostadsrätter. Handlingsplan för sänkta klimatavtryck har arbetats fram under 2021 och ska implementeras under 2022.</p>
<p><b>KOMPETENSFÖRSÖRJNING</b></p> <p>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.</p>	<p>Vi har utvecklat roller och förtydligat mandat i samband med arbetet att stärka våra processer och arbetssätt. Arbete med medarbetarnas personliga utveckling kommer att prioriteras under 2022.</p>
<p><b>LEDNING OCH STYRNING</b></p> <p>För att bolaget ska uppfylla sina mål krävs att verksamheten bedrivs effektivt och ändamålsenligt med tillförlitlig rapportering för att kunna planera och följa upp verksamheten.</p>	<p>Utvecklingsarbete bedrivs för att stärka och förtydliga processer samt uppföljningen i bolaget. Styrgruppen följer alla projekt och har mandat att fatta väsentliga beslut för projektets framdrift. Uppföljningen har stärkts genom tydliga rutiner för lägesrapportering månadsvis samt fördjupande projektavstämningar 4 gånger per år.</p>
<p><b>LEVERANTÖRSMARKNADEN</b></p> <p>Risk att förändring i konjunktur samt leveransproblem under pandemin gör att vi får för få anbud och/eller anbud med för höga produktionskostnader.</p>	<p>Vi arbetar med att bredda marknaden genom att tex planera projekten så att både små och stora aktörer kan genomföra nyproduktionen.</p>
<p><b>EFTERLEVNAD AV REGELVERK</b></p> <p>För att bolaget ska uppfylla sina mål krävs att verksamheten bedrivs effektivt och ändamålsenligt med tillförlitlig rapportering och efterlevnad av lagar, regler och riktlinjer.</p>	<p>Bolaget har stärkt styrning, ledning och kontroll genom att tillsätta den breddade styrgruppen, förstärkt rutiner för uppföljning samt ökat informationen till medarbetarna.</p>
<p><b>FINANSIERING</b></p> <p>Bolaget är helt finansierat via de förvaltande bolagen som är mottagare av nyproduktionen. Finansieringsrisken ligger därmed hos de förvaltande bolagen.</p>	<p>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.</p>
<p><b>AVKASTNINGSKRAV OCH LÖNSAMHET</b></p> <p>Vid investering i nyproduktion finns krav på 5% lönsamhet, nedskrivningar endast i undantagsfall samt att nivån på marknadensdirektavkastning 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.</p>	<p>Investeringsärenden beslutas av moderbolagets styrelse.</p> <p>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 gällande riktlinje för projekt och investeringar.</p> <p>Prövning av marknadsvärden mot bokförda värden sker löpande.</p>

## Förslag till vinstdisposition

### TILL ÅRSSTÄMMAN STÅR FÖLJANDE VINSTMEDEL TILL FÖRFOGANDE (KR):

Ingående balanserade vinstmedel	11 133 740
Återläggning till fond för utvecklingsavgifter	38 298
Årets resultat	1 118 927
<b>Summa</b>	<b>12 290 965</b>

### STYRELSEN FÖRESLÅR ATT OVANSTÅENDE BELOPP DISPONERAS ENLIGT FÖLJANDE (KR):

Utdelas till aktieägare	1 588 000
I ny räkning balanserar	10 702 965
<b>Summa</b>	<b>12 290 965</b>

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).

Värdeöverföring genom utdelning är ett led i en skattemässig disposition där koncernen utnyttjar bolagets skattemässiga underskott. Den föreslagna utdelningen motsvaras av ett mottaget koncernbidrag, efter avdrag för skatt. Nettot av dessa transaktioner ska ses i ett sammanhang och har ingen effekt på eget kapital.

## UTBLICK 2022

Under 2022 kommer vi ha fortsatt fokus på strategier med tillhörande handlingsplaner. 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 2022 kommer bolaget ha fortsatt fokus på att axla rollen som en av landets ledande hyresrättsbyggare och beställare. Vi har över 11 000 bostäder i olika utvecklingsskedan från projektidé och ansökan om detaljplan till färdigställda bostäder varav ca 5 800 bostäder i pågående plan- och genomförandeprojekt och ska på så vis kunna bidra till stadens mål. Fortfarande är framgång i hanteringen för start av nya detaljplaner och myndighetsbeslut om lagakraftvunna detaljplaner och bygglov viktigt, vilket är centralt för att kunna åstadkomma byggstarter samt att få till ett jämnare flöde i byggprocessen. Vi ser att färdigställande volymerna sjunker de kommande åren jämfört med rekordåret 2021 för att sedan vara möjliga att återigen öka.

Tempot kommer fortsättningsvis vara högt i bolaget med områdes-, projekt- och produktutveckling för att erbjuda hållbara livsmiljöer och kostnadseffektiva bostäder. En process för områdesutveckling har utarbetats och är under implementering för att säkerställa framdrift och 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 social hållbarhet där våra fokusområden är vårt viktigaste bidrag – att producera nya bostäder till lägre kostnad och göra extra satsningar i utvecklingsområden. Den ekologiska hållbarheten är en förutsättning för att inte förstöra vår miljö för kommande generationer och den ekonomiska hållbarheten är vårt verktyg för att kunna nå målen.

## FLERÅRSÖVERSIKT

(belopp i tkr om ej annat anges)	2021	2020	2019	2018	2017
<b>RESULTATRÄKNING</b>					
Omsättning	1 178 644	1 823 633	1 560 234	963 380	315 054
Rörelseresultat	284	2 210	1 643	60	-3 146
Resultat efter finansnetto	-530	693	549	58	-3 153
Resultat före skatt	1 470	3 193	2 049	58	347
<b>BALANSRÄKNING</b>					
Anläggningstillgångar	1 142	1 323	1 669	1 987	2 361
Omsättningstillgångar	227 571	370 209	393 022	263 594	161 800
Eget kapital	12 829	13 675	12 388	10 813	793
Långfristigt koncernlån	50 000	100 000	100 000	-	-
Upplåning via koncernkonto	9 423	-	55 273	105 963	68 813
Rörelseskulder	156 461	257 857	227 030	148 805	94 555
Balansomslutning	228 713	371 532	394 691	265 581	164 161
<b>PERSONAL</b>					
Medelantal anställda	40	36	33	25	26

## RESULTATRÄKNING

(tkr)	Not	2021	2020
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Projektintäkter		1 117 651	1 763 282
Projektledningsintäkter		24 466	30 650
Övriga intäkter		36 527	29 701
Nettoomsättning	2	1 178 644	1 823 633
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Projektkostnader		-1 142 117	-1 793 932
Administrationskostnader		-36 243	-27 491
Summa rörelsens kostnader	2,3,4,5	-1 178 360	-1 821 423
<b>Rörelseresultat</b>		<b>284</b>	<b>2 210</b>
Räntekostnader och liknande resultatposter		-814	-1 517
Finansnetto	6,17	-814	-1 517
<b>Resultat efter finansnetto</b>		<b>-530</b>	<b>693</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållet koncernbidrag	7	2 000	2 500
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 470</b>	<b>3 193</b>
Skatt på årets resultat	8	-351	-727
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 119</b>	<b>2 466</b>

## Kommentarer till resultaträkningen

### **NETTOOMSÄTTNING**

År 2021 är bolagets sjätte verksamma år.

Nettoomsättningen uppgick under 2021 till 1 178 644 tkr (1 823 633 tkr).

Minskningen hänförs till att många projekt färdigställts under året och kostnaden i slutskedet är lägre än under den huvudsakliga produktionen.

Omsättningen består av fakturerade projektkostnader 1 117 651 tkr (1 763 282 tkr), projektledningsintäkter 24 446 tkr (30 650 tkr) och administrationsarvode 36 527 tkr (29 701 tkr).

Totala projektintäkterna 1 142 117 tkr fördelas med koncernbolag 1 116 787 tkr, kommun med 16 897 tkr och övriga 8 433 tkr.

### **RÖRELSENS KOSTNADER**

Årets rörelsekostnader summeras till -1 178 360 tkr (-1 821 423 tkr).

Projektkostnaderna uppgår till -1 142 117 tkr (-1 793 932 tkr) och avser projekterings- och entreprenadkostnader.

Administrationskostnader 36 243 tkr (-27 491 tkr) avser OH-kostnader och personalkostnader. Ökningen mellan åren är främst hänförlig till fler anställda och satsningen på strategier och internt arbete med styrning och ledning.

### **RÖRELSERESULTAT**

Bolaget redovisar ett positivt resultat om 284 tkr (2 210 tkr).

### **FINANSNETTO**

Finansnettot uppgick under 2021 till -814 tkr (-1 517 tkr).

### **BOKSLUTSDISPOSITION**

Bolaget har erhållit 2 000 tkr i koncernbidrag för att erhålla fullt ränteavdrag.

### **SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT**

Bolagets aktuella skatt på årets resultat uppgick till -351 tkr (-727 tkr).

### **ÅRETS RESULTAT**

Årets resultat uppgick till 1 119 tkr (2 466 tkr).



# BALANSRÄKNING

(tkr)	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten, m.m.	5,9	39	77
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Inventarier	5,10	1 103	1 246
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 142</b>	<b>1 323</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		124	1 323
Fordringar hos koncernföretag		101 849	222 847
Upparbetad ej fakturerad intäkt	11	119 631	143 034
Övriga fordringar		3 197	662
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	<u>2 770</u>	<u>2 343</u>
		227 571	370 209
<b>Kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>227 571</b>	<b>370 209</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>228 713</b>	<b>371 532</b>

(tkr)	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		500	500
Fond för utvecklingsutgifter	13	<u>39</u>	<u>77</u>
		539	577
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserade vinstmedel		11 171	10 632
Årets resultat		<u>1 119</u>	<u>2 466</u>
		12 290	13 098
<b>Summa eget kapital</b>		<b>12 829</b>	<b>13 675</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	14	50 000	100 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		83 460	88 144
Skulder till koncernföretag	14	24 389	1 801
Skatteskuld		846	908
Övriga kortfristiga skulder		20 133	81 387
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	<u>37 056</u>	<u>85 617</u>
		165 884	257 857
<b>Summa skulder</b>		<b>215 884</b>	<b>357 857</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>228 713</b>	<b>371 532</b>

## Kommentarer till balansräkningen

### **OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR**

Bolagets omsättningstillgångar har minskat med 143 mnkr mellan åren och består främst av minskade fordringar på koncernbolagen avseende upparbetat i projekt samt ej ännu fakturerat.

### **LÅNGFRISTIGA SKULDER**

Amortering har skett med 50 mkr under 2021.

### **KORTFRISTIGA SKULDER**

På motsvarande sätt har skulderna minskat med 92 mnkr, främst bestående av minskade interimsskulder.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

(tkr)	Not	Aktie- kapital	Bundet kapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående balans 2020-01-01		500	115	11 773	12 388
Upplösning till följd av årets avskrivningar av utvecklingsavgifter	13		-38	38	0
Utdelning till aktieägare				-1 179	-1 179
Årets resultat				<u>2 466</u>	<u>2 466</u>
<b>Utgående balans 2020-12-31</b>		<b>500</b>	<b>77</b>	<b>13 098</b>	<b>13 675</b>
Ingående balans 2021-01-01		500	77	13 098	13 675
Upplösning till följd av årets avskrivningar av utvecklingsavgifter	13		-38	38	0
Utdelning till aktieägare				-1 965	-1 965
Årets resultat				<u>1 119</u>	<u>1 119</u>
<b>Utgående balans 2021-12-31</b>		<b>500</b>	<b>39</b>	<b>12 290</b>	<b>12 829</b>

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

## KASSAFLÖDESANALYS

(tkr)	Not	2021	2020
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		284	2 210
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet, m.m.	16	243	313
Erlagd ränta	17	-874	-1 530
Betald skatt		<u>-1 212</u>	<u>-439</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-1 559</b>	<b>554</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	18	<u>41 663</u>	<u>75 131</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>40 104</b>	<b>75 685</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i inventarier	10	-62	-
Försäljning av inventarier		-	<u>33</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-62</b>	<b>33</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
	14		
Förändring koncernkonto		-40 577	-76 039
Utdelning		-1 965	-1 179
Koncernbidrag		<u>2 500</u>	<u>1 500</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-40 042</b>	<b>-75 718</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

(tkr)	Not	2021	2020
<b>Likvida medel vid årets början</b>		0	0
Årets förändring av likvida medel		0	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Outnyttjade kreditlöften		-	-
<b>Summa disponibla medel</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Förändring av räntebärande nettolåneskuld</b>			
Räntebärande nettolåneskuld vid årets ingång		-100 000	-155 273
Minskning/ökning av räntebärande låneskuld		40 577	76 039
Minskning/ökning av likvida medel		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Räntebärande nettolåneskuld vid årets utgång</b>		<b>-59 423</b>	<b>-79 234</b>

## Kommentarer till Kassaflödesanalysen

### DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

Kassaflödet från den löpande verksamheten har under året ökat med 40 mnkr och beror främst på att upparbetat i projekt tillsammans med kundfordringar har minskat mer än kortfristiga skulder, såsom interimiska skulder.

### FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Minskad upplåning från moderbolaget gör att kassaflödet från finansieringsverksamheten minskat under året med 40 mnkr.

## NOTER

Belopp redovisas i tkr om inte annat anges. Inom parentes avser år 2020

### 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 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 2021, (-), redovisas ingen uppskjuten skatt.

Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för en period. Årets skattepliktiga resultat skiljer sig från årets redovisade resultat genom att det justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster.

Bolagets aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som är föreskrivna eller aviserade på balansdagen.

## 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 370 (294) tkr.

## KASSAFLÖDEANALYS

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.

<b>Intäkter från och kostnader till andra koncernföretag</b>		
<b>m.m.</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Intäkter</b>		
Bolag inom Framtidenkoncernen	1 153 314	1 777 022
Göteborgs Stads nämnder och bolag	16 897	36 867
<b>Kostnader</b>		
Bolag inom Framtidenkoncernen	26 913	77 589
Göteborgs Stads nämnder och bolag	30 542	12 681



Not 3 – Arvode till valda revisorer	2021	2020
Revisionsuppdrag, PWC	274	183
Övriga tjänster, PWC	98	-
Bolagets arvode till Göteborgs Stads lekmanrevisorer utgår med 170 (127) tkr		
<b>Not 4 - Personal</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Per den siste december fanns 39 (35) tillsvidareanställda medarbetare.</b>		
Medelantal anställda		
Kvinnor	22	19
Män	<u>18</u>	<u>17</u>
	<b>40</b>	<b>36</b>
<b>Löner och ersättningar</b>		
Styrelseledamöter, styrelsesuppleanter och VD	-1 188	-1 164
Övriga ledande befattningshavare	-2 892	-3 318
Övriga anställda	<u>-24 543</u>	<u>-19 805</u>
	<b>-28 623</b>	<b>-24 287</b>
<b>Pensionskostnader</b>		
Styrelseledamöter, styrelsesuppleanter och VD	-356	-349
Övriga ledande befattningshavare	-913	-1 324
Övriga anställda	<u>-5 128</u>	<u>-3 722</u>
	<b>-6 397</b>	<b>-5 395</b>
Övriga sociala kostnader	-9 799	-8 763
Övriga personalkostnader	<u>-973</u>	<u>-1 139</u>
	<b>-10 772</b>	<b>-9 902</b>
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-45 792</b>	<b>-39 584</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.

### 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.

### Avgångsvederlag

Under året har en person i ledande befattning erhållit ett avgångsvederlag om 6 månadslöner.

Företagsledningens könsfördelning	Kvinnor	Män
<b>2021</b>		
Styrelse	1	3
Vd och övriga ledande befattningshavare	2	2
<b>2020</b>		
Styrelse	1	3
Vd och övriga ledande befattningshavare	2	2
<b>Not 5 - Avskrivningar</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Planenliga avskrivningar inom administrationskostnader</b>		
Immateriella tillgångar avseende koncerngemensamma system	-38	-38
Inventarier	<u>-205</u>	<u>-235</u>
<b>SUMMA</b>	<b>-243</b>	<b>-273</b>
<b>Not 6 - Finansnetto</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Finansiella intäkter</b>		
Ränteintäkter och liknande resultatposter, övriga	-	-
Ränteintäkter	=	=
<b>Summa ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Finansiella kostnader</b>		
Räntekostnader och liknande resultatposter, koncernföretag	-810	-1 504
Räntekostnader och liknande resultatposter, övriga	<u>-4</u>	<u>-13</u>
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-814</b>	<b>-1 517</b>
<b>Finansnetto</b>	<b>-814</b>	<b>-1 517</b>
<b>Not 7 - Bokslutsdispositioner</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Erhållet koncernbidrag från moderbolaget	2 000	2 500

Not 8 – Skatt på årets resultat	2021	2020
<b>Aktuell skattekostnad</b>	<b>-351</b>	<b>-727</b>
Skillnaden mellan årets skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats.		
Redovisat resultat före skatt	1 470	3 192
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6 (21,4) procent	-303	-683
Skatteeffekt av kostnader som inte är skattemässigt avdragsgilla	<u>-48</u>	<u>-44</u>
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>-351</b>	<b>-727</b>
Not 9 – Immateriella anläggningstillgångar	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	191	191
Inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	191	191
Ingående avskrivningar	-114	-76
Årets avskrivningar	<u>-38</u>	<u>-38</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-152	-114
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>39</b>	<b>77</b>
Immateriella tillgångar avser koncerngemensamma system		
Not 10 - Inventarier	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	2 429	2 534
Inköp	62	0
Försäljningar/Utrangeringar	<u>0</u>	<u>-105</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 491	2 429
Ingående avskrivningar	-1 183	-980
Utrangeringar/Försäljningar	0	32
Årets avskrivningar	<u>-205</u>	<u>-235</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 388	-1 183
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>1 103</b>	<b>1 246</b>
Not 11 – Upparbetad ej fakturerad intäkt	2021	2020
Upparbetade ej fakturerade intäkter i projekt	119 631	143 034

#### Not 12 - Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021	2020
Förutbetalda pensionskostnader	0	0
Upplupet i projekt/företallda arrendeavgifter i projekt	0	0
Övrigt	<u>2 770</u>	<u>2 343</u>
	<b>2 770</b>	<b>2 343</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 sedan 2018.

#### Not 14 - Skulder koncernföretag

	2021	2020
Långfristig skuld		
Framtiden	50 000	100 000
Kortfristig skuld		
Skuld koncernkonto	9 423	-
Leverantörsskuld	<u>14 966</u>	<u>1 801</u>
	<b>24 389</b>	<b>1 801</b>

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

#### Not 15 – Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021	2020
Upplupna sociala avgifter	480	451
Upplupna personalkostnader	1 601	1 505
Övrigt	<u>34 975</u>	<u>83 661</u>
	<b>37 056</b>	<b>85 617</b>

Upplupna personalkostnader innehåller bland annat semesterlöneskuld. Övrigt innehåller bl.a. upplupna projektkostnader.

#### Not 16 – Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet m.m

	2021	2020
Avskrivning immateriella anläggningstillgångar	38	38
Avskrivning inventarier	205	235
Förlust försäljning inventarier	<u>0</u>	<u>40</u>
	<b>243</b>	<b>313</b>

#### Not 17 - Erlagda räntor

	2021	2020
Erlagd ränta i den löpande verksamheten	-874	-1 530

### Not 18 – specifikation av kassaflödet från förändringar av rörelsekapital

	2021	2020
Förändring av kortfristiga fordringar	142 138	44 579
Förändring av rörelseskulder	<u>-100 475</u>	<u>30 552</u>
	<b>41 663</b>	<b>75 131</b>

### 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 koncerngemensamma 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

	2021	2020
Ansvarsförbindelse Fastigo	431	397

### Not 21 – Händelser efter balansdagen

Efter balansdagen har nuvarande VD Martin Blixt meddelat att han kommer att lämna bolaget för att tillträda en ny tjänst inom Göteborgs Stad. Datum för sista arbetsdag är inte fastställd ännu. Processen för tillförordnad ersättare och rekrytering av ny VD är inledd och hanteras av styrelsens ordförande.

I övrigt har inga väsentliga händelser, utöver den ordinarie verksamheten, inträffat efter räkenskapsårets utgång. De finansiella rapporterna undertecknades den 11 februari 2022 och kommer att framläggas på ordinarie årsstämma den 10 mars 2022.

## UNDERSKRIFTER

Göteborg 11 februari 2022

Terje Johansson  
Ordförande

Camilla Hallquist

Michael Pirosanto  
Vice ordförande

Erik Windt-Wallenberg

Martin Blixt  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 11 februari 2022.  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Karin Olsson  
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har avgivits den 11 februari 2022.

Tore Svensson  
av kommunfullmäktige  
utsedd lekmannarevisor

Lars-Gunnar Landin  
av kommunfullmäktige  
utsedd lekmannarevisor

## Utfall 2021

### Framtiden Byggutveckling AB

Kostnadsslagsindelad

#### Resultaträkning (tkr)

	<b>Utfall</b> <b>2021-12-31</b>	<b>P3</b> <b>2021-12-31</b>	<b>Utfall</b> <b>2020-12-31</b>	avvikelse jmf P3	avvikelse jmf 2020
Intäkter entreprenad	1 116 226	1 159 509	1 763 283	-43 283	-647 057
Intäkter projektledning	24 466	29 472	30 650	-5 006	-6 184
Kostnader entreprenad	<u>-1 116 610</u>	<u>-1 163 378</u>	<u>-1 767 203</u>	<u>46 768</u>	<u>650 593</u>
<b>Resultat projekt</b>	<b>24 082</b>	<b>25 603</b>	<b>26 730</b>	<b>-1 521</b>	<b>-2 648</b>
Administrativt arvode	15 527	15 632	11 632	-105	3 895
Utvecklingsarvode	<u>21 000</u>	<u>21 000</u>	<u>18 069</u>	<u>0</u>	<u>2 931</u>
Arvodesintäkter	36 527	36 632	29 701	-105	6 826
<b>Summa intäkter</b>	<b>60 609</b>	<b>62 235</b>	<b>56 431</b>	<b>-1 626</b>	<b>4 178</b>
Personalkostnader	-45 769	-46 247	-39 565	478	-6 204
Utvecklingskostnader Tidiga skeden	-1 884	-2 779	-1 717	895	-167
OH kostnader	-12 429	-12 148	-12 666	-281	237
Avskrivningar	<u>-243</u>	<u>-252</u>	<u>-273</u>	<u>9</u>	<u>30</u>
<b>Summa kostnader</b>	<b>-60 325</b>	<b>-61 426</b>	<b>-54 221</b>	<b>1 101</b>	<b>-6 104</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>284</b>	<b>809</b>	<b>2 210</b>	<b>-525</b>	<b>-1 926</b>
Finansnetto	-814	-809	-1 517	-5	703
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-530</b>	<b>0</b>	<b>693</b>	<b>-530</b>	<b>-1 223</b>
Bokslutsdispositioner	2 000	0	2 500	2 000	-500
Årets skattekostnad	<u>-351</u>	<u>0</u>	<u>-727</u>	<u>-351</u>	<u>376</u>
<b>Årets resultat</b>	<b>1 119</b>	<b>0</b>	<b>2 466</b>	<b>1 119</b>	<b>-1 347</b>

*Kommentar utfall 2021:*

*Jämfört med prognos 3 är projektsättningen 48 mkr lägre.*

*Intäkter HR-Arvode minskade då EHAB anställt egen HR-specialist fr o m Q4.*

*Kostnaderna för löner blev lägre pga sena ersättningsrekryteringar.*

*Utvecklingskostnader för tidiga skeden uppgick inte till prognos.*

*OH kostnader övergick prognos något och avser huvudsakligen kostnader för revision samt inhyrd personal.*

*Jämfört med föregående år har projektsättningen minskat med 653 mkr.*

*Många stora projekt har färdigställts under året och nya projekt omsätter ännu inte lika mycket.*

*Arvodesintäkterna är högre då endast 11 mån fakturerades 2020 samtidigt som projektintäkter minskade och extra arvode behövdes för att täcka ökade personalkostnader.*

*Personalkostnader har ökat 6 mkr. Genomsnittligt antal anställda har ökat med 4. Rekrytering har skett av bl a controller TS, verksamhetskoordinator och affärsutvecklare. Tillfälliga enhetschefer på projektavdelningen samt avgångsvederlag bidrog till högre personalkostnader.*

*Utvecklingskostnader och OH i nivå med 2020.*

## Granskningsrapport för 2021

Till årsstämman i Framtiden Byggutveckling AB  
Till kommunfullmäktige för kännedom

Org.nr: 556731-5170

Vi, lekmannarevisorer i Framtiden Byggutveckling AB, har granskat bolagets verksamhet under 2021. Granskningen har utförts av sakkunniga som biträder lekmannarevisorerna.

Bolagets styrelse och verkställande direktör ansvarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med lagar och föreskrifter, bolagsordning samt ägardirektiv. Vårt ansvar är att granska om bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och 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 granskningen 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 den 11 februari 2022

Lars-Gunnar Landin  
Lekmannarevisor utsedd  
av kommunfullmäktige

Tore Svensson  
Lekmannarevisor utsedd  
av kommunfullmäktige