

Styrelsehandling nr 8a

Styrelsedatum: 2023-02-10

Diarienummer: FBU2023-0004

Handläggare: Anna-Karin Olsson

Telefon:031-773 83 44

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

Årsredovisning 2022

Förslag till beslut

Styrelsen för Framtiden Byggutveckling AB:

1. Årsbokslut per 2022-12-31 godkänns
2. Årsredovisning för 2022, inklusive vinstdisposition, godkänns för framläggande på årsstämma
3. Bolagets verksamhet har under verksamhetsåret 2022 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 2022 visar på ett resultat efter skatt om 1 381 658 kronor.

Vinstmedel uppgår till 14 107 924 kronor, som föreslås balanseras i ny räkning.

Bedömning ur ekonomisk dimension

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

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

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

Samverkan

Ärendet har inte varit föremål för samverkan

Bilagor

1. Årsredovisning 2022
2. Intern resultaträkning 2022-12-31

Ärendet

Beskrivning av ärendet

Årsredovisning 2022 ska godkännas. Bilagt finns även en intern resultaträkning som visar mer detaljerad information.

Bolagets bedömning

I bolagets årsredovisning beskrivs den verksamhet som bolaget bedrivit under 2022. Bolagets verksamhet under 2022 har även på många andra sätt beslutats av och redovisats för styrelsen under året. Utifrån detta bedöms att verksamheten under 2022 har varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna och de principer som framgår i bolagsordningen

Expedieras

Förvaltnings AB Framtiden

2022

Årsredovisning

Framtiden Byggutveckling AB



282 hyresrätter i Selma stad, Backa



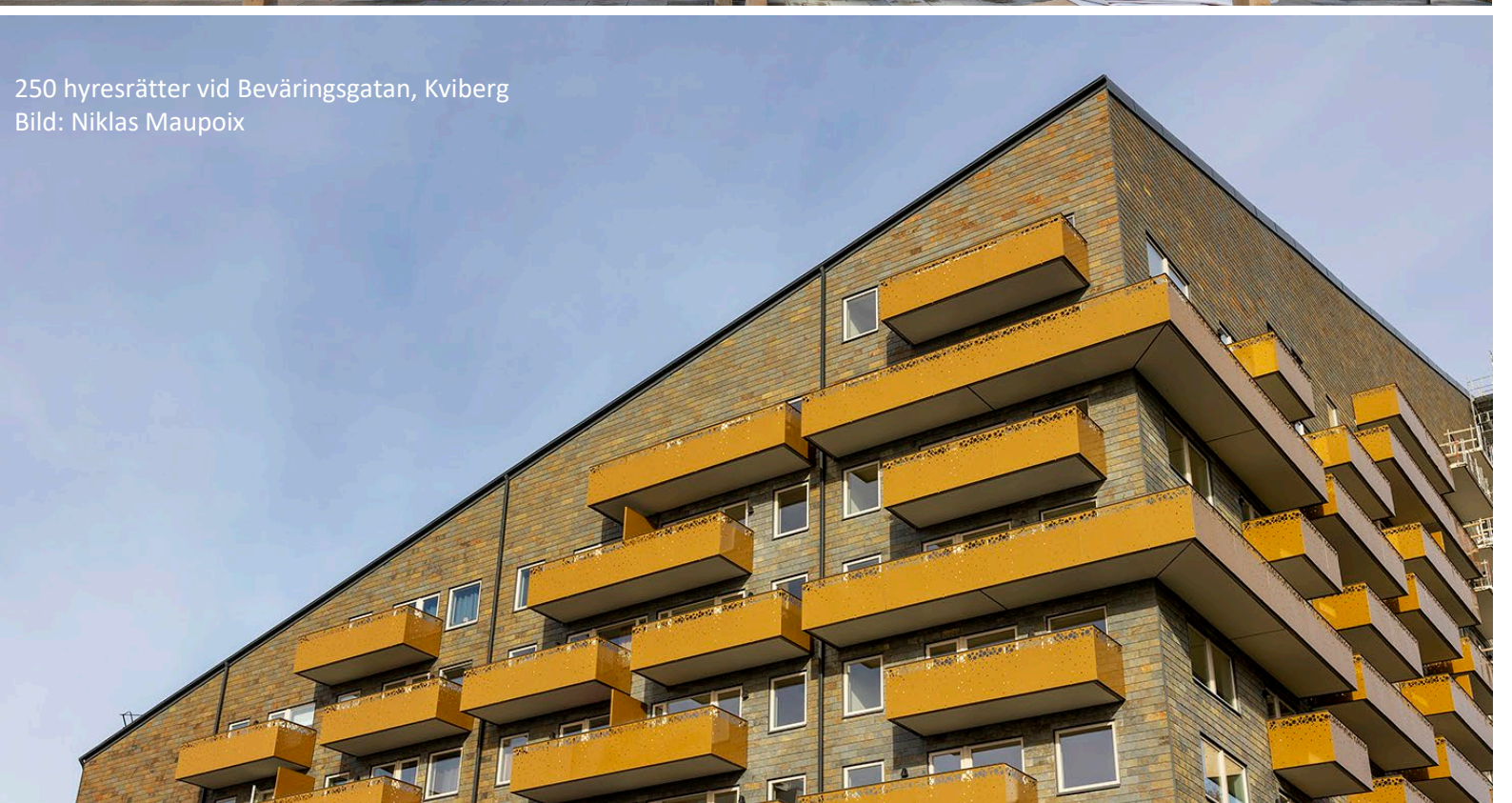
146 hyresrätter i Sisjodal, Sisjön

Bild: Niklas Maupoix



152 hyresrätter vid Titteridamm, Angered

Bild: Niklas Maupoix



250 hyresrätter vid Beväringsgatan, Kviberg

Bild: Niklas Maupoix

INNEHÅLL

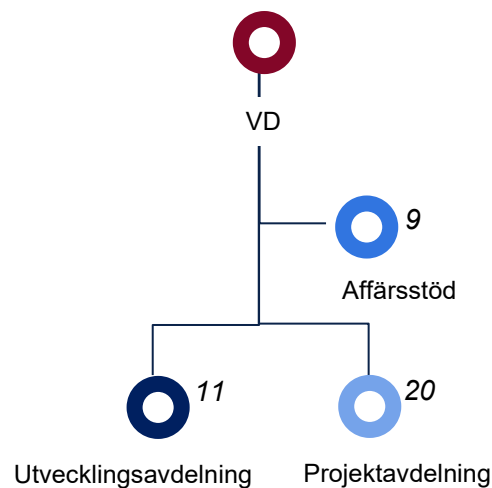
KORT OM FRAMTIDEN BYGGUTVECKLING AB	4
ORGANISATION	4
VD HAR ORDET	5
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	6
INTERN STYRNING OCH KONTROLL	9
FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION	12
FLERÅRSÖVERSIKT	13
RESULTATRÄKNING	14
BALANSRÄKNING	16
FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL	19
KASSAFLÖDESANALYS	20
NOTER	22
UNDERSKRIFTER	29

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 bostäder som Byggutveckling producerar ägs av koncernens förvaltande bolag Poseidon, Bostadsbolaget, Familjebostäder och Gårdstensbostäder.

ORGANISATION



VD HAR ORDET

Bostaden och boendet påverkar i hög grad enskilda människors livssituation. Framtiden Byggutveckling spelar här en viktig roll för nuvarande och kommande invånare och för Göteborgs utveckling. Vår uppgift är att initiera, utveckla och producera nya bostäder i hela Göteborg. Vi har en stor utmaning och mycket ambitiösa mål där vi arbetar hårt för att leverera på våra mål och strategier.

Den största utmaningen är att också producera bostäder som människor har råd att efterfråga. De som har störst behov har i många fall begränsade ekonomiska resurser. Därför måste vi prioritera lägre produktionskostnader för att kunna arbeta aktivt med både låga hyror och samtidigt ha en marknadsmässig avkastning.

Under 2022 var det en fortsatt hög produktion med 479 nya hyresrätter. I slutet av året hade vi 680 hyresrätter i pågående produktion och en total nybyggnadsportfölj med 75 projekt och cirka 10 500 bostäder i olika skeden.

Ett stort fokus har varit att få fram projekt med lägre produktionskostnader, vilket resulterat i att vi i de senaste beslutade projekten sett exempel på sänkta produktionskostnader i nivå med vårt mål om 30 procent lägre kostnader. Det är många delar som avgör om produktionskostnaden kan sänkas. Exempelvis ger koncernens gemensamma arbete med mobilitet och parkering förutsättningar för fler bostäder och lägre produktionskostnader.

Fokus ligger också på att uppnå minskad klimatpåverkan i projekten. Arbete pågår för att halvera klimatpåverkan i all produktion som påbörjas från 2025 och även en minskning på 90 procent från 2030. I ett pilotprojekt, kvarter 10 vid Litteraturgatan, arbetar vi för att sänka utsläppen och hitta uppskalningsbara metoder utan att driva kostnader. Under året har bolaget även undertecknat Göteborgs plattform för klimatneutralt byggande och avsiktsförklaring för cirkulärt byggande.

I vårt arbete för sund konkurrens har vi ökat våra insatser ytterligare och intensifierat arbetet med att följa upp. Vi ställer krav i våra upphandlingar och följer upp efterlevnaden i projekten.

Utmaningarna och svårigheterna har ökat kraftigt under året i takt med bland annat ökade priser på råvaror och transportkostnader, höjda räntor, slopat investeringsstöd och ökad inflation. Många

aktörer i branschen drar i handbromsen och en tydlig avmattning visar sig.

Under 2023 kommer fokus att ligga på att vi ska kunna leverera på mål och strategier. Det finns höga förväntningar på oss och ett stort förtroende för att vi kommande år ska öka byggtakten rejält. Vi ska bidra till en mer blandad stad och bygga bostäder med hög arkitektonisk kvalitet där värdeskapande stadsutveckling ska utgöra grunden för vår produktion.

Vårt bidrag till att hålla hyrorna nere är fortsatt arbete med lägre produktionskostnader och lika viktigt är att minska klimatpåverkan i våra projekt.

2023 kommer antalet färdigställda nya bostäder att minska något för att därefter successivt öka. För att klara målsättningar om ökad byggtakt och färdigställande av nya bostäder måste arbetet med att tillföra fler byggrätter i projektportföljen prioriteras och intensifieras. Att öka samverkan med både stadens stadsutvecklingsorganisation och koncernens övriga bolag blir viktigt för att vi ska lyckas uppnå våra mål.

Utmaningarna kommer inte att minska de närmaste åren men det kan också ge möjligheter genom förhoppningsvis ökad konkurrens. Vi är en stabil och långsiktig aktör, som planerar för fortsatt byggnation oavsett konjunkturläge. Det kan generera ett ännu större intresse för våra projekt från entreprenörerna vid en generell avmattning av byggtakten i branschen.

Jag tillträdde som ny VD i mitten av september. 2022 var ett tufft år och de närmaste åren blir troligen ännu tuffare men jag ser ändå framtiden an med tillförsikt och har en positiv känsla och goda förhoppningar om att vi ska kunna leverera på våra mål och strategier. Det kommer inte bli lätt men vi ska göra allt vi kan.



Dan Sandén
VD Framtiden Byggutveckling AB

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Framtiden Byggutveckling AB, 556731-5170, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 de förvaltande bolagen i koncernen 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 2022 har Framtiden Byggutveckling levererat 479 färdigställda bostäder. Bolaget har haft igång över 10 000 bostäder i olika utvecklingskedan från projektidé och ansökan om detaljplan till färdigställda bostäder. Projektomsättningen har minskat från drygt 1 200 mnkr 2021 till nära 800 mnkr 2022. Den lägre omsättningen är en följd av att färre projekt varit i produktion.

Under 2022 har bolaget arbetat med att få fram ökat antal projekt i kommande startplaner för att öka antalet byggrätter. Vi har varit aktiva med nyproduktion i pågående områdesutvecklingar i Hammarkullen, Hjällbo och Biskopsgården. Vidare har vi arbetat med produktutveckling för att kunna nå våra strategiska målsättningar så som låga hyror samt halverade utsläpp från 2025 och minskning med 90 % till 2030. Under året har en klimatpilot startat för att bredda kunskap om koldioxidpåverkan vid kravställande i kommande projekt.

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

Styrning

Bolagets mål sätts utifrån ägardirektivet, stadens budget och koncernens affärsplan. Verksamhetsplan sammanställs utifrån den koncerngemensamma affärsplanen, våra mål, strategier och identifierade risker. Framtiden Byggutvecklings styrelse består av ledande tjänstemän från bolag inom koncernen. Koncernens VD är ordförande. 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

Under året har marknaden påverkats mycket av kriget i Ukraina och sanktioner mot Ryssland. Kraftiga prisökningar på trä- och järnvaror i kombination med höga transportkostnader har inneburit osäkerhet på marknaden. I Sverige steg inflationstakten kraftigt under året från 4,1 procent till 10,2 procent i december, främst beroende på högre el- och drivmedelspriser. Riksbanken höjde styrräntan vid fyra tillfällen som vid slutet av året uppgick till 2,5 procent. Hög inflation, ökade räntor, energibrist och ökade levnadskostnader påverkar samhället i stort.

Bolaget har påverkats genom viss ökning av entreprenadkostnaden i befintliga projekt. Inför upphandlingar märks att kostnadsläget är oklart och ger kostnadsökning vid anbudsgivningen.

Vi har fortsatt satsat på breddning av marknaden för att gynna en sund konkurrens. Vi ställer krav i våra avtal och följer upp med kontroller för efterlevnad och att samma krav ska ställas på underentreprenörerna.

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 internbank inom ramen för Göteborgs Stads riktlinje för finansverksamheten. Bolagets refinansieringsbehov under kommande 12 månader garanteras av Göteborgs Stad.

Hållbarhet

Framtiden Byggutveckling har under året arbetat i samverkan med upphandlad konsult gällande implementering av handlingsplan Klimat. Det är en plan för att nå sänkt klimatpåverkan jämfört med 2020 enligt stadens krav - halvering från 2025 och sänkning med 90 % från 2030. Tre projekt har klimatberäknats och workshops har hållits med syfte att lära och utveckla arbetet i att sänka klimatpåverkan i våra projekt så tidigt som möjligt. Förutsättningar ska finnas för att kunna uppfylla våra klimatkrav i kommande upphandlingar. Upphandlingstexter har utarbetats för att successivt kunna ställa skarpa upphandlingskrav gällande maximal klimatpåverkan från 2023.

I Klimatpiloten inom Selma stad har ett dialogarbete utvecklats i samråd med entreprenörer. Här är målet att nå minst en halverad klimatpåverkan ur ett LCA-perspektiv. LCA (Livscykelanalys) är en metod för att beräkna klimatpåverkan från råvaruutvinning, via tillverkningsprocesser och användning till avfallshanteringen, inklusive alla transporter och all energiåtgång i mellanleden. Erfarenheterna är viktiga för hela bolagets arbete med att sänka klimatpåverkan för att hitta uppskalningsbara metoder utan att driva kostnader.

Inom SGBC Väst har flera digitala frukostträffar arrangerats och bolaget deltog aktivt och redovisade arbetet med klimatpiloten vid en träff. Sweden Green Building Council (SGBC) är en ideell förening som är öppen för alla företag och organisationer inom den svenska bygg- och fastighetssektorn. Inom SGBC finns bland annat nätverk av experter för erfarenhetsutbyte och inspiration samt verktyg och utbildning i miljöcertifiering av byggnader, stadsdelar och anläggningsprojekt.

Under året har bolaget undertecknat Göteborgs plattform för klimatneutralt byggande och avsiktsförklaring för cirkulärt byggande. Här samlas aktörer i Göteborg för att dela erfarenheter och växla upp klimatarbetet och kunna påverka marknaden att utveckla exempelvis återbrukstjänster storskaligt. Under hösten anordnades en marknadsdialog i syfte att utbyta erfarenheter med branschen kring vad som krävs för att lyckas med att växla upp arbetet gällande återbruk.

Bolaget deltar genom projektet Jättestensgatan i ett beviljat EU projekt, "Positive energy district". Projektet ser samlat på nyproduktion och befintliga byggnader och ska belysa tänkta energiåtgärder och dess effekter digitalt i större skala. Erfarenheterna ska kunna användas i kommande framtida projekt.

Koncernens gemensamma arbete med mål och handlingsplaner gällande mobilitet och parkering har färdigställts under året och bolaget arbetar aktivt tillsammans med övriga bolag i koncernen med att implementering och genomförande av beslutade åtgärder.

Bolaget omfattas av reglerna i ÅRL för 2022 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 2022 som omfattar samtliga dotterbolag i koncernen. Rapporten går att ladda ner och läsa online på www.framtiden.se.

Medarbetare

Bolaget har vid årets slut 41 tillsvidareanställda medarbetare, varav 22 kvinnor och 19 män. Bolaget hade per den sista december 2021 totalt 39 tillsvidareanställda medarbetare, 21 kvinnor och 18 män.

Det har varit ett händelserikt år med återgång till ett helt nytt arbetssätt efter pandemin och en ny VD som tillträdde under hösten. Arbetet med att vara en attraktiv arbetsgivare och att utveckla bolagskulturen fortsatte under året med fokus på medarbetarskap och utveckling i arbetet. Under året har vi lyckats öka ambassadörskap och upplevelsen att utvecklas i arbetet betydligt enligt bolagets temperaturmätarverktyg.

Utblick 2023

Mycket stora och svåra utmaningar väntar 2023 och de närmaste åren. Ökade priser på råvaror och transportkostnader, höjda räntor, slopat investeringsstöd, kraftig inflation påverkar bolagets möjlighet att leverera de volymer och till de låga produktionskostnader vi vill producera.

En alltför liten volym tillgängliga byggrätter i bolagets befintliga investeringsportfölj medför att leveranserna av nya bostäder kommer att bli betydligt lägre de närmaste åren. 339 nya hyresrätter beräknas färdigställas 2023. Därefter beräknas antalet färdigställda bostäder successivt kunna öka. Bolaget kommer att prioritera arbetet med att få fram byggrätter för att kunna leverera fler färdigställda bostäder så snart som möjligt.

Under inledningen av året kommer flertalet upphandlingar visa hur marknaden utvecklas gällande byggpriser. I takt med att marknaden går ned ökar förhoppningsvis konkurrensen så att acceptabla prisnivåer kan erhållas. Risk finns emellertid att det tar ytterligare en tid innan vi kan se positiva resultat av en ökad konkurrens.

Bolaget har dock fortsatt stora ambitioner och kommer att fokusera hårt på att försöka leverera på de mål/strategier och uppdrag som gäller för bolaget. Exempelvis ska vi öka antalet byggrätter och kraftigt öka byggtakten, bygga med hög arkitektonisk kvalitet, låga produktionskostnader, blandade bostadsområden, minskade koldioxidutsläpp, öka samverkan både externt och internt i koncernen m.m.

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 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.

Leveranssvårigheter i omvärlden har fortsatt under året och gjort att index för råvaror och transporter stigit. Tidigare år har det främst varit pandemin som utgjort hinder för leveranser. Under 2022 startade Rysslands krig mot Ukraina, vilket har ökat svårigheterna att få leveranser i många branscher samt drivit på kostnadsökningen ytterligare. Marknaden för cement har varit osäker med anledning av prövningen av Cements tillstånd för brytning av kalk på Gotland. Tillståndet gäller ytterligare några år, vilket tillfälligt minskat osäkerheten.

Möjligheten till investeringsstöd förändrades under 2021, vilket påverkar produktionskostnaderna. Bolaget har sökt de investeringsstöd som varit möjliga innan utgången av 2021. Av de sökta investeringsstöden bedöms fyra projekt omfattande totalt 342 lägenheter ej erhålla de investeringsstöd som söktes. Utbetalt till de förvaltande bolagen under 2022 är totalt 116,8 mnkr.

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 i nyproduktion som bedömts påverka bolagets och koncernens verksamhet och finansiella ställning.

RISKFaktor	RISKHANtering
<p>NYPRODUKTION</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>I tidiga skeden arbetar vi med produktutveckling för att kunna möta låga produktionskostnader samt låga hyror. Stort fokus är också på att öka antal bygggrätter samt få fler projekt i startplan kommande år. Klimatpilot har startat under 2022 för att öka kunskapen vid kravställande framöver.</p>
<p>LEVERANTÖRSMARKNADEN</p> <p>Risk att förändring i konjunktur samt leveransproblem pga oro i omvärlden gör att vi får för få anbud och/eller anbud med för höga priser.</p>	<p>Prisökningen har varit kraftig och leveransproblemen har fortsatt i och med kriget i Ukraina. Till detta kommer energikris pga inköpsstopp från Ryssland. Investeringsstödet har utgått vilket också gör att låga kostnader försvåras. Vi arbetar med att bredda marknaden genom att t.ex. planera och kravställa projekten så att både små och stora aktörer kan genomföra nyproduktionen.</p>
<p>FINANSIERING</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>AVKASTNINGSKRAV OCH LÖNSAMHET</p> <p>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.</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>
<p>OEGENTLIGHETER</p> <p>Brister i styrning, rutiner och processer ökar risken för oegentligheter. Risker finns att anställda agerar för egen vinning istället för bolagets bästa. Risken ökar även för bedrägerier och otillbörlig påverkan.</p>	<p>Upphandlingar och utvärdering av anbud har fastställda rutiner och kontroll sker årsvis.</p> <p>Uppföljningen av projekt har tydliga rutiner för lägesrapportering månadsvis samt fördjupande projektavstämningar 4 gånger per år. Under året har möten hållits med specifik inriktning på ledning och styrning, styrande och stödjande dokument, offentlighetsprincipen samt antikorrupcion. Bolaget har även arbetat med att stärka bolagskulturen för att motverka en tystnadskultur som staden uppmärksammat alla ledare på.</p>

<p>KOMPETENSFÖRSÖRJNING</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. Arbeta med fokus på medarbetarnas personliga utveckling har påbörjats under 2022.</p>
<p>IT OCH INFORMATIONSSÄKERHET</p> <p>Risken för dataintrång har ökat. Informationsövertag och IT-sabotage är ett redskap för t ex nationer eller sammanslutningar som vill störa demokratiska länders verksamhet. Vår verksamhet bedöms vara utsatt då vi ingår i en offentlig verksamhet.</p>	<p>Bolagets IT-säkerhet regleras genom styrande dokument, Göteborgs Stads policy och riktlinjer för IT samt Göteborgs Stads säkerhetspolicy. Vi ingår till viss del i stadens IT-stöd och kommer successivt att övergå fullt ut under 2023.</p> <p>Bolaget deltar i koncernens IT-råd och bevakar de frågor som hanteras där.</p> <p>Bolaget har utsett dataskyddsombud samt dataskyddskontakt och ett koncernsamarbete finns etablerat kring dataskyddsfrågor i syfte att samverka samt utbyta erfarenheter inom området.</p>

Förslag till vinstdisposition

TILL ÅRSSTÄMMAN STÅR FÖLJANDE VINSTMEDEL TILL FÖRFOGANDE (KR):

Ingående balanserade vinstmedel	10 702 968
Återläggning till fond för utvecklingsavgifter	38 298
Erhållet aktieägartillskott	1 985 000
Årets resultat	1 381 658
Summa	14 107 924

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

I ny räkning balanserar	14 107 924
Summa	14 107 924

Det av styrelsen föreslagna koncernbidraget är ett led i en skattemässig disposition, där bolaget kompenseras fullt ut av erhållet aktieägartillskott och en lägre aktuell skatt. Nettot av dessa transaktioner ska ses i ett sammanhang och har ingen effekt på eget kapital. Någon reell värdeöverföring har således inte skett. Koncernbidrag kommer att betalas den 31 mars 2023. Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter.

Flerårsöversikt

(belopp i tkr om ej annat anges)	2022	2021	2020	2019	2018
RESULTATRÄKNING					
Omsättning	835 075	1 178 644	1 823 633	1 560 234	963 380
Rörelseresultat	5 217	284	2 210	1 643	60
Resultat efter finansnetto	4 317	-530	693	549	58
Resultat före skatt	1 817	1 470	3 193	2 049	58
BALANSRÄKNING					
Anläggningstillgångar	893	1 142	1 323	1 669	1 987
Omsättningstillgångar	195 254	227 571	370 209	393 022	263 594
Eget kapital	14 608	12 829	13 675	12 388	10 813
Långfristigt koncernlån	-	50 000	100 000	100 000	-
Upplåning via koncernkonto	68 146	9 423	-	55 273	105 963
Rörelseskulder	113 393	156 461	257 857	227 030	148 805
Balansomslutning	196 147	228 713	371 532	394 691	265 581
PERSONAL					
Medelantal anställda	40	40	36	33	25

RESULTATRÄKNING

(tkr)	Not	2022	2021
Rörelsens intäkter			
Projektintäkter		769 802	1 117 651
Projektledningsintäkter		27 053	24 466
Övriga intäkter		38 220	36 527
Nettoomsättning	2	835 075	1 178 644
Rörelsens kostnader			
Projektkostnader		-796 855	-1 142 117
Administrationskostnader		-33 003	-36 243
Summa rörelsens kostnader	2,3,4,5	-829 858	-1 178 360
Rörelseresultat		5 217	284
Ränteintäkter och liknande resultatposter		26	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-926	-814
Finansnetto	6,17	-900	-814
Resultat efter finansnetto		4 317	-530
Bokslutsdispositioner			
Lämnat/erhållet koncernbidrag	7	-2 500	2 000
Resultat före skatt		1 817	1 470
Skatt på årets resultat	8	-435	-351
ÅRETS RESULTAT		1 382	1 119

Kommentarer till resultaträkningen

NETTOOMSÄTTNING

Nettoomsättningen uppgick under 2022 till 835 075 tkr (1 178 644 tkr). Minskningen hänförs till att färre projekt varit i produktion.

Omsättningen består av fakturerade projektkostnader 769 802 tkr (1 117 651 tkr), projektledningsintäkter 27 053 tkr (24 446 tkr) och administrationsarvode 38 220 tkr (36 527 tkr).

Totala projektintäkterna 796 855 tkr fördelas med koncernbolag 763 627 tkr, kommun med 14 992 tkr och övriga 18 236 tkr.

RÖRELSENS KOSTNADER

Årets rörelsekostnader summeras till -829 858 tkr (-1 178 360 tkr).

Projektkostnaderna uppgår till -796 855 tkr (-1 142 117 tkr) och avser projekterings- och entreprenadkostnader.

Administrationskostnader 33 003 tkr (-36 243 tkr) avser OH-kostnader och personalkostnader. Minskningen mellan åren är hänförlig till lägre personalkostnader i och med att utdebiterade intäkter ökat.

RÖRELSERESULTAT

Bolaget redovisar ett positivt resultat om 5 217 tkr (284 tkr).

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick under 2022 till -900 tkr (-814 tkr).

BOKSLUTSDISPOSITION

Bolaget har lämnat 2 500 tkr i koncernbidrag.

SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

Bolagets aktuella skatt på årets resultat uppgick till -435 tkr (-351 tkr).

ÅRETS RESULTAT

Årets resultat uppgick till 1 382 tkr (1 119 tkr).

BALANSRÄKNING

(tkr)	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten, m.m.	5,9	0	39
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	5,10	893	1 103
Summa anläggningstillgångar		893	1 142
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 280	124
Fordringar hos koncernföretag		110 352	101 849
Aktuella skattefordringar		98	-
Upparbetad ej fakturerad intäkt	11	78 761	119 631
Övriga fordringar		2 793	3 197
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	<u>1 970</u>	<u>2 770</u>
		195 254	227 571
Kassa och bank		0	0
Summa omsättningstillgångar		195 254	227 571
SUMMA TILLGÅNGAR		196 147	228 713

(tkr)	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		500	500
Fond för utvecklingsutgifter	13	<u>0</u>	<u>39</u>
		500	539
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		12 726	11 171
Årets resultat		<u>1 382</u>	<u>1 119</u>
		14 108	12 290
Summa eget kapital		14 608	12 829
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	14	-	50 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		55 255	83 460
Skulder till koncernföretag	14	71 925	24 389
Skatteskuld		-	846
Övriga kortfristiga skulder		29 266	20 133
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	<u>25 093</u>	<u>37 056</u>
		181 539	165 884
Summa skulder		181 539	215 884
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		196 147	228 713

Kommentarer till balansräkningen

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Bolagets omsättningstillgångar har minskat med 33 mnkr mellan åren och består främst av minskade fordringar på koncernbolagen avseende upparbetat ännu ej fakturerade intäkter.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Amortering av koncernskuld har skett med 50 mnkr under 2022.

KORTFRISTIGA SKULDER

Korta koncernskulden har ökat med 16 mnkr, genom nyttjande av checkräkningskredit.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

(tkr)	Not	Aktie- kapital	Bundet kapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
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>
Utgående balans 2021-12-31		500	39	12 290	12 829
Ingående balans 2022-01-01		500	39	12 290	12 829
Upplösning till följd av årets avskrivningar av utvecklingsavgifter	13		-39	39	0
Aktieägartillskott				1 985	1 985
Utdelning till aktieägare				-1 588	-1 588
Årets resultat				<u>1 382</u>	<u>1 382</u>
Utgående balans 2022-12-31		500	0	14 108	14 608

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

KASSAFLÖDESANALYS

(tkr)	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		5 217	284
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet, m.m.	16	249	243
Erhållen ränta		26	
Erlagd ränta	17	-1 016	-874
Betald skatt		<u>-51</u>	<u>-1 212</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		4 425	-1 559
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	18	<u>-13 560</u>	<u>41 663</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-9 135	40 104
Investeringsverksamheten			
Investeringar i inventarier	10	-	-62
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	-62
Finansieringsverksamheten			
	14		
Amortering lån moderbolaget		-50 000	-
Förändring koncernkonto		58 723	-40 577
Utdelning		-1 588	-1 965
Koncernbidrag		<u>2 000</u>	<u>2 500</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		9 135	-40 042
ÅRETS KASSAFLÖDE		0	0

(tkr)	Not	2022	2021
Likvida medel vid årets början		0	0
Årets förändring av likvida medel		0	0
Likvida medel vid årets slut		0	0
Förändring av räntebärande nettolåneskuld			
Räntebärande nettolåneskuld vid årets ingång		-59 423	-100 000
Ökning/minskning av räntebärande låneskuld		-8 723	40 577
Minskning/ökning av likvida medel		<u>0</u>	<u>0</u>
Räntebärande nettolåneskuld vid årets utgång		-68 146	-59 423

Kommentarer till Kassaflödesanalysen

DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

Kassaflödet från den löpande verksamheten har under året minskat med 9 mnkr och beror främst på lägre omsättning i projekten.

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Ökad kortfristig upplåning från moderbolaget gör att kassaflödet från finansieringsverksamheten ökat under året med 9 mnkr.

NOTER

Belopp redovisas i tkr om inte annat anges. Inom parentes avser år 2021.

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 2022, (-), 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 360 (370) tkr.

KASSAFLÖDESANALYS

Den indirekta metoden har använts för att redovisa kassaflöden från den löpande verksamheten.

AKTIEÄGARTILLSKOTT OCH KONCERNBIDRAG

Aktieägartillskott är aktieägartransaktioner och redovisas som en kapitalöverföring, det vill säga som en ökning av fritt eget kapital. Koncernbidrag redovisas i resultaträkningen som en bokslutsdisposition.

VERKSAMHETSOMRÅDE OCH GEOGRAFISKA OMRÅDEN

Bolaget bedriver sin verksamhet inom Göteborgs Stad. Verksamheten omfattar byggtreprenader och konsultationer avseende byggnation av fastigheter 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 - Upplýsningar 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.	2022	2021
Intäkter		
Bolag inom Framtidenkoncernen	801 847	1 153 314
Göteborgs Stads nämnder och bolag	14 992	16 897
Kostnader		
Bolag inom Framtidenkoncernen	7 985	26 913
Göteborgs Stads nämnder och bolag	11 477	30 542

Not 3 - Arvode till valda revisorer

	2022	2021
Revisionsuppdrag, PWC	302	274
Övriga tjänster, PWC	-	98
Bolagets arvode till Göteborgs Stads lekmanrevisorer utgår med 272 (170) tkr		

Not 4 - Personal

	2022	2021
Per den siste december fanns 41 (39) tillsvidareanställda medarbetare.		
Medelantal anställda		
Kvinnor	21	22
Män	<u>19</u>	<u>18</u>
	40	40

Löner och ersättningar

Styrelseledamöter, styrelsesuppleanter och VD	-996	-1 188
Övriga ledande befattningshavare	-2 711	-2 892
Övriga anställda	<u>-24 058</u>	<u>-24 543</u>
	-27 765	-28 623

Pensionskostnader

Styrelseledamöter, styrelsesuppleanter och VD	-298	-356
Övriga ledande befattningshavare	-729	-913
Övriga anställda	<u>-5 221</u>	<u>-5 128</u>
	-6 248	-6 397

Övriga sociala kostnader	-9 940	-9 799
Övriga personalkostnader	<u>-1 429</u>	<u>-973</u>
	-11 369	-10 772

Summa personalkostnader	-45 382	-45 792
--------------------------------	----------------	----------------

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
2022		
Styrelse	1	3
Vd och övriga ledande befattningshavare	2	2
2021		
Styrelse	1	3
Vd och övriga ledande befattningshavare	2	2
Not 5 - Avskrivningar	2022	2021
Planenliga avskrivningar inom administrationskostnader		
Immateriella tillgångar avseende koncerngemensamma system	-39	-38
Inventarier	<u>-210</u>	<u>-205</u>
SUMMA	-249	-243
Not 6 - Finansnetto	2022	2021
Finansiella intäkter		
Ränteintäkter	<u>26</u>	=
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	26	-
Finansiella kostnader		
Räntekostnader och liknande resultatposter, koncernföretag	-924	-810
Räntekostnader och liknande resultatposter, övriga	<u>-2</u>	<u>-4</u>
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-926	-814
Finansnetto	-900	-814
Not 7 - Bokslutsdispositioner	2022	2021
Koncernbidrag lämnat till/erhållet från moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden	-2 500	2 000

Not 8 - Skatt på årets resultat	2022	2021
Aktuell skattekostnad	-435	-351
Skillnaden mellan årets skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats.		
Redovisat resultat före skatt	1 817	1 470
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6 (20,6) procent	-374	-303
Skatteeffekt av kostnader som inte är skattemässigt avdragsgilla	-63	-48
Justeringar avseende tidigare år	<u>2</u>	-
Årets skattekostnad	-435	-351
Not 9 - Immateriella anläggningstillgångar	2022	2021
Ingående/utgående ackumulerade anskaffningsvärde	191	191
Ingående avskrivningar	-152	-114
Årets avskrivningar	<u>-39</u>	<u>-38</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-191	-152
Utgående planenligt restvärde	0	39
Immateriella tillgångar avser koncerngemensamma system		
Not 10 - Inventarier	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	2 491	2 429
Inköp	<u>0</u>	<u>62</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 491	2 491
Ingående avskrivningar	-1 388	-1 183
Årets avskrivningar	<u>-210</u>	<u>-205</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 598	-1 388
Utgående planenligt restvärde	893	1 103
Not 11 - Upparbetad ej fakturerad intäkt	2022	2021
Upparbetade ej fakturerade intäkter i projekt	78 761	119 631

Not 12 - Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022	2021
Upplupen timdebitering i projekt	1 700	2 000
Övrigt	<u>270</u>	<u>770</u>
	1 970	2 770

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.

Under 2022 är fonden fullt återförd till fritt kapital.

Not 14 - Skulder koncernföretag

	2022	2021
Långfristig skuld		
Framtiden	-	50 000
Kortfristig skuld		
Skuld koncernkonto	68 146	9 423
Leverantörsskuld	1 279	14 966
Övrig skuld	<u>2 500</u>	-
	71 925	24 389

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

Not 15 - Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022	2021
Upplupna projektkostnader	21 349	34 028
Upplupna personalkostnader	1 926	1 601
Upplupna sociala avgifter	585	480
Övrigt	<u>1 233</u>	<u>947</u>
	25 093	37 056

Upplupna personalkostnader innehåller bland annat semesterlöneskuld.

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

	2022	2021
Avskrivning immateriella anläggningstillgångar	39	38
Avskrivning inventarier	<u>210</u>	<u>205</u>
	249	243

Not 17 - Erlagda räntor	2022	2021
Erlagd ränta i den löpande verksamheten	-1 016	-874

Not 18 - Specifikation av kassaflödet från förändringar av rörelsekapital	2022	2021
Förändring av kortfristiga fordringar	32 302	142 138
Förändring av rörelseskulder	<u>-45 862</u>	<u>-100 475</u>
	-13 560	41 663

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	2022	2021
Ansvarsförbindelse Fastigo	510	431

Not 21 - Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser, utöver den ordinarie verksamheten, har inträffat efter räkenskapsårets utgång. De finansiella rapporterna undertecknades den 10 februari 2023 och kommer att framläggas på ordinarie årsstämma den 8 mars 2023.

UNDERSKRIFTER

Göteborg 10 februari 2023

Terje Johansson
Ordförande

Camilla Hallquist
Ledamot

Michael Pirosanto
Ledamot

Erik Windt-Wallenberg
Ledamot

Dan Sandén
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 10 februari 2023.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Karin Olsson
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har avgivits den 10 februari 2023.

Tore Svensson
av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

Anna Sibinska
av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Framtiden Byggutveckling AB för år 2022. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 6-29 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 2022 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 2022 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 ersättningskyldighet 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

ersättningskyldighet 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 10 februari, 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Karin Olsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse Framtiden Byggtveckling AB 2022

Utgörs revisionsutskottet av styrelse	Nej
HBR: I förvaltningsberättelsen	Nej
HBR: I årsredovisningsdokumentet(framvagn)	Nej
BSR: Finns utanför förvaltningsrätten	Nej
BSR: Lagstadgad	Nej
BSR: Utökad	Nej
Bolagsform	Aktiebolag
Fortlevnad	Nej
Referera till RI:s webbplats	Ja
IFRS	Nej
KAM	Nej
Sen ÅR	Nej
Sena skatter och avgifter	Nej
Föregående år reviderat av annan	Nej
Föregående år ej reviderat	Nej
Har annan information	Ja
Vinst	Ja
Resultaträkning	Ja
Har VD	Ja
Kassaflödesanalys	Ja
Koncernkassaflödesanalys	Nej
Vinstutdelning	Nej
Flera styrelseledamöter	Ja
Förteckning över lån	Nej
Koncern	Nej
K2	Nej
K3	Ja
Öhrlings vald	Ja
Personval	Nej
PwC valt	Nej
Tillträdde under året	Nej



Granskningsrapport för 2022

Till årsstämman i Framtiden Byggutveckling AB

Org.nr: 556731-5170

Till kommunfullmäktige för kännedom

Vi, lekmannarevisorer i Framtiden Byggutveckling AB, har granskat bolagets verksamhet under 2022. Granskningen har utförts av sakkunniga som biträder lekmannarevisorerna.

Styrelse och verkställande direktör ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorerna ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisionsred i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av årsstämman fastställda ägardirektiv.

En sammanfattning av granskningen har överlämnats till bolagets styrelse och verkställande direktör i en granskningsredogörelse.

Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Vi bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Göteborg den 10 februari 2023

Anna Sibinska
Lekmannarevisor utsedd
av kommunfullmäktige

Tore Svensson
Lekmannarevisor utsedd
av kommunfullmäktige

Utfall 2022-12-31

Framtiden Byggutveckling AB

Kostnadslagsindelad

Resultaträkning (tkr)

	Utfall 2022-12-31	Prognos 3 2022-12-31	avvikelse jmf P3	Utfall fg år 2021-12-31	avvikelse jmf fg år
Intäkter projekt	796 628	846 000	-49 372	1 140 692	-344 064
Kostnader projekt	<u>-769 574</u>	<u>-819 100</u>	<u>49 526</u>	<u>-1 116 610</u>	<u>347 036</u>
Resultat projekt	27 054	26 900	154	24 082	2 972
Administrativt arvode	14 220	14 220	0	15 527	-1 307
Utvecklingsarvode	<u>24 000</u>	<u>24 000</u>	<u>0</u>	<u>21 000</u>	<u>3 000</u>
Arvodesintäkter	38 220	38 220	0	36 527	1 693
Summa intäkter	65 274	65 120	154	60 609	4 665
Personalkostnader	-45 381	-46 250	869	-45 769	388
Utvecklingskostnader Tidiga skeden	-2 923	-3 874	951	-1 884	-1 039
OH kostnader	-11 504	-14 158	2 654	-12 429	925
Avskrivningar	<u>-249</u>	<u>-249</u>	<u>0</u>	<u>-243</u>	<u>-6</u>
Summa kostnader	-60 057	-64 531	4 474	-60 325	268
Rörelseresultat	5 217	589	4 628	284	4 933
Finansnetto	-900	-589	-311	-814	-86
Resultat efter finansiella poster	4 317	0	4 317	-530	4 847
Bokslutsdispositioner	-2 500		-2 500	2 000	-4 500
Årets skattkostnad	-435		-435	-351	-84
Årets resultat	1 382	0	1 382	1 119	263

Kommentarer utfall 2022:

Jämfört med prognos 3 är projektomsättningen 49 mnkr lägre.

Kostnader för löner blev lägre pga lägre utbildningskostnader och flera långa sjukskrivningar under senhösten.

Utvecklingskostnader för tidiga skeden uppgick inte till prognos.

OH-kostnader lägre än prognos till följd av lägre kostnader för konsulter samt inhyrd personal.

Jämfört med föregående år har projektomsättningen minskat med 344 mnkr och timintäkterna ökat med 3 mnkr.

Personalkostnader i nivå med föregående år.

Utvecklingskostnader TS högre då utvecklingssatsningar med konsultanvändning varit i fokus under året.

OH-kostnader lägre främst pga minskad inhyrning av personal.