

PROTOKOLL (10)

Fört vid sammanträde
med styrelsen för
Framtiden Byggutveckling AB

Datum: 2016-11-29
Tid: Klockan 11:00-13:00
Plats: Bolagets lokaler vid Johanneberg Science Park, Göteborg

Ledamöter:

Lars Johansson, ordförande

Kjell Björkqvist, andre vice ordförande

Frånvarande:

Gunnar Ekeroth, förste vice ordförande

Övriga:

Martin Blixt, VD

Mohamed Hama Ali, bolagsjurist

§ 1 Sammanträdet öppnande

Ordföranden öppnar sammanträdet. Det antecknas att Gunnar Ekeroth har anmält förhinder att delta vid dagens sammanträde.

§ 2 Fråga om Jäv

På fråga från ordföranden förklarar sig ingen i styrelsen vara förhindrad att delta i beredning eller beslut i något av dagens ärenden på grund av jäv.

§ 3 Val av protokolljusterare

Kjell Björkqvist utses att jämte ordföranden justera dagens protokoll.

§ 4 Fastställande av dagordning

Med tillägg av § 14 "Styrelsens rapporter" fastställs dagordningen enligt paragraferna nedan. Frågor anmäls att tas under punkten övrigt.

§ 5 Protokoll från föregående möte

Justerat protokoll från styrelsens sammanträden den 17 oktober 2016 anmäls, antecknas och läggs till handlingarna.

§ 6 VD-rapport

Martin Blixt lämnar lägesrapport i enlighet med utsänd handling och uppehåller sig i huvudsak till följanderubriker:

- Byggkonjunkturen
- Projekthantering
- Temporära bostäder
- Industriellt byggande/koncepthus/KOMBO-hus
- Personalnyheter
- Bokslut januari-oktober 2016
- Förvaltning och internkontroll
- Intern risk-kontrollplan 2017
- Byggutveckling och SABOs gemensamma möte med representanter från det polska näringsdepartementet i syfte att starta ett pilotprojekt för att möjliggöra en ökad andel polska bolag på den svenska byggmarknaden.

Styrelsen antecknar rapporten.

§ 7 Verksamhetsplan 2017

Handling med förslag till beslut har varit utsänd. Martin Blixt kommenterar handlingen.

Styrelsen beslutar att anta verksamhetsplan 2017.

§ 8 Uppdrag från moderbolaget

Martin Blixt redogör för överlämnade projekt från Förvaltnings AB Framtiden i enlighet med utsänd handling. Uppdragen rör Selma Stad och Titterdamm.

Styrelsen beslutar att:

1. anteckna informationen
2. uppdra till VD att genomföra uppdragen från moderbolaget.

§ 9 Uppdrag om upphandling

Martin Blixt redogör för förnyad konkurrensutsättning inom SABOs ramavtal för KOMBO hus Plus. Handling med förslag till beslut har varit utsänd.

Styrelsen beslutar att uppdra till VD att genomföra en förnyad konkurrensutsättning inom SABOs ramavtal för KOMBO hus Plus omfattande en volym om minst 500 lägenheter och som mest 1 500 lägenheter.

§ 10 Uppföljning av internkontrollplan 2016

Handling med förslag till beslut har varit utsänd.

Styrelsen antecknar informationen.

§ 11 Internkontrollplan 2017

Martin Blixt redogör för intern styrning och kontroll i enlighet med utsänd handling.

Styrelsen beslutar att:

1. anta anvisning för styrning och kontroll i Framtiden Byggutveckling AB.
2. anta internkontrollplan - Riskanalys 2017 inklusive åtgärdsplan för Framtiden Byggutveckling AB.

§ 12 Bokslut jan-okt 2016

Martin Blixt redogör för bokslutjan-okt 2016 i enlighet med utsänd handling.

Styrelsen antecknar informationen.

§ 13 Tid för styrelsemöten 2017

Styrelsen beslutar att fastställa tid för styrelsemöten i enlighet med utsänt förslag fram till 6 februari 2017. I övrigt bordläggs frågan till nästkommande styrelsemöte.

§ 14 Styrelsen rapporter

Den 15 november 2016 medverkade Lars Johansson på byggutvecklings bolagsmöte där han redogjorde för sin syn på bolaget och dess uppdrag.

Den 28 oktober 2016 genomförde styrelsen en studieresa till Fristad bygg strax utanför Borås.

§ 15 Övriga frågor

strategikonferens 26 januari 2017.

§ 16 Styrelsens utvärdering av eget arbete och VD

Styrelsen beslutar att bordlägga frågan, ordföranden åtar sig att återkomma med en tidpunkt för utvärdering av styrelsens eget arbete och VD.

§ 17 Avslutning

Sammanträdet avslutas.

Vid protokollet

c _____ *fol*

Mohamed Hama Ali

Justeras:



Lars Johansson



Kjell Björkqvist

VD Rapport 2017-02-06

Inledning

I årsredovisningen sammanfattade jag 2016 "... året då Framtiden Byggtveckling AB formerades för en kraftigt ökad bostadsproduktion inom allmännyttan i Göteborg". Året har präglats av att bygga och etablera bolaget på marknaden med övertagande och full framdrift i pågående projekt som utmaning. Projektportföljen innehåller över 6 000 bostäder med färdigställande till 2021. Under 2017 planeras ca 1 200 bostäder handlas upp på entreprenadmarknaden.

Projekthantering

Ordning och reda kring våra projekt är centralt för att kunna prioritera och prognostisera rätt och här arbetar vi både med att färdigställa systemstöd och rutiner. Arbetet med beredning av projekt för investeringsbeslut hanteras fortlöpande. Moderbolagets styrelse väntas i februari fatta beslut om tre uppdrag: Mandolingatan, Kärralund och Högsbo Boihop. Detta är tre olika uppdrag vad gäller storlek och karaktäristik; Mandolingatan, ett stort projekt innehållande cirka 600 lägenheter. Här bereds ett inriktningsbeslut för projektet som helhet samt investeringsbeslut för etapp I innehållande 102 lägenheter; Kärralund är ett boende med temporärt bygglov och Högsbo Boihop är ett projekt med bogemenskap.

Arbete fortgår med att ta fram en koncerngemensam standard för byggande av hyresrätter. I arbetsgrupper pågår arbetet och de första delleveranserna är klara. Ambitionen är att ha ett underlag klart Q1/ Q2 2017. Denna standard kommer vara en viktig del i det fortsatta arbetet med projektutformning och ge vid handen hur en nybyggd "Framtidenlägenhet" är byggd.

Hållbarhet

Göteborgs stads miljöprogram 2017-2020 är ute på remiss och ur Byggtvecklings perspektiv är det framförallt två åtgärder i programmet som rör nyproduktion, det första är hållbar mobilitet och det andra handlar om grönytefaktor i kombination med ekosystemtjänster. Programmet kommer också ställa krav på hur vi hanterar byggavfall, vidare ställs krav på gröna tak. Allt ligger i linje med arbeten som redan bedrivs och kommer att inarbetas i den gemensamma standarden.

Marknaden

Internationella marknaden

Sedan i maj 2016 har vi samarbetat med SABO för att få utländska entreprenörer att lämna anbud i kommande upphandlingar. Besök har gjorts i Polen, Litauen, Lettland, Estland och Tyskland. Målet med resorna har varit att få utländska bolags uppmärksamhet för att de ska vilja lämna anbud som totalentreprenörer och på sikt etablera sig i Göteborg. Resultatet av resorna har lett till att flera utländska bolag har kontaktat oss och några har även varit på besök. Vi upplevs som en stor och seriös beställare som flera entreprenörer gärna vill påbörja samarbete med. Genom att de allmännyttiga bolagen i Sverige samverkar via SABO har några mindre kommuner (Klippan och Älvkarleby) fått in utländsk byggare som totalentreprenör. Att utländska byggare väljer mindre kommuner som första projekt beror på att de efterfrågar små projekt att starta med när de gör entré på den svenska marknaden. Små projekt handlar om projekt med max 70 lägenheter. Vi har utlovat samma projektstorlek till de bolag som uttryckt intresse för göteborgsmarknaden. De är osäkra på

grundförhållanden som råder i göteborgsområdet vilket resulterat i önskemål om projekt med delad entreprenad där bottenplatta och grundläggning delats från husbyggnationen. Det är oklart hur Klippan och Älvkarleby valt att förhålla sig till den frågan. Som en följd av resorna har ett förslag till ett pilotprojekt ihop med polska näringsdepartementet tagits fram. Det innebär att SABO, Framtiden Byggutveckling och polska näringsdepartementet går ihop för att underlätta för polska bolag att lämna anbud i våra upphandlingar samt att säkra polska bolags leveranskvalitet i upphandlade projekt. Det första pilotprojektet beräknas komma igång i slutet av året.

Resorna har gett oss bra kunskap om vilka hinder som upplevs och vi arbetar för att sänka trösklarna in på marknaden. Till exempel arbetar vi med att förenkla underlag så att blanketter inte ska utgöra ett hinder. Vårt idag vanligaste val av entreprenadform, totalentreprenad (funktionsentreprenad), är ett hinder och en omställning till att använda generalentreprenad (utförandeentreprenad) kommer vara nödvändig. Framtiden Byggutveckling kommer att behöva en mellanhand som kan agera som stöd för den utländska marknaden. På längre sikt ser vi att en anbudsskola är nödvändig. Ett annat hinder är språket där polska näringsdepartementet efterfrågar engelska som arbetspråk i pilotprojektet.

SABO har gjort en genomlysning av den utländska marknaden och de lägsta byggpriserna återfinns just nu i Tjeckien, Slovakien, Ungern och Kroatien. Kontakten med bolag i dessa länder har däremot inte lett till någon framgång i dagsläget. SABO har dock identifierat ytterligare länder som är intresserade av den svenska marknaden. Finland, England och Nederländerna är några av dessa. Ett stort intresse visas också från Spanien när det kommer till enskild arbetskraft, 80 % av den spanska byggmarknaden går idag på export. Det är viktigt för framtida kontakt att vi som bolag själva är med och representerar Göteborgs allmännyttan på plats i de länder som är intresserade av att etablera sig på marknaden. Det är inte bara hård konkurrens i Sverige om byggbolag, nu hårdnar konkurrensen i Sverige om de utländska bolagen. Vi ser att arbetet med att få bolag att etablera sig här kräver stort engagemang och fokuserat arbete. Det är därför viktigt med ett tydligt vägval att arbeta med denna fråga, ett vägval som Framtiden Byggutveckling är villig att ta.

SABO arrangerar en resa till Spanien i mars för att etablera kontakt och att uppmärksamma det behov som nu finns i Sverige av förstärkt kapacitet. Framtiden Byggutveckling har som förslag att representant från bolaget följer med på den resan. SABO kommer även att arrangera en fördjupningsresa till Tyskland under våren. Förslaget är att Framtiden Byggutveckling deltar i resan.

Förväntad effekt av denna satsning är utöver ökad konkurrens, tillskott i kapacitet också möjlighet till sänkta byggpriser. Trafikverket har utöver sänkta priser också haft nytta av nya metoder som kommer via användandet av utländska bolag.

Små och medelstora bolag

I dagsläget hanterar vi små- och medelstora bolag på samma sätt som utländska bolag. De har liknande behov för att kunna lämna anbud. Det vill säga, vi arbetar för att mindre projekt kommer ut på marknaden, vi ser över val av entreprenadform och vi undersöker möjligheten till delad entreprenad.

Industriellt byggande

Kontakt har tagits med flera bolag i Sverige. Vi behöver bygga kunskap och ställa om tänket när det kommer till detta. För att bli bra på detta kan vi behöva gå ut med delade entreprenader.

Kombo-hus

Möjligheten att upphandla enligt Kombohus Plus går ut i slutet av mars. Bolaget arbetar intensivt med att få till avrop med de byggare som har avtalet. Avtalet är kopplat till KPI vilket gör att priserna

idag ligger ca 25 % under ordinarie marknad. Kombo-hus mini löper ut 2019. Från och med första april i år är det möjligt att använda SABOs Kombohus Flex.

Inköp/upphandling

Arbete pågår med att ta fram inköpsregler. Upphandlingsverktyget Tendsign är på plats och innebär att kommande upphandlingar hanteras digitalt. Den första entreprenadupphandlingen är ute på annons (2017-01-27), Bolhop i Högsbo. Upphandlingen är helt hanterad av Familjebostäder och utredning pågår om ansvarsfördelning och om eventuellt upprättande av fullmakt.

Social hänsyn

Framtiden Byggutveckling kommer att fortsätta arbetet med social hänsyn som pågått inom koncernen de senaste åren. Stadens tydliga mål samt de möjligheter som ges via svensk lagstiftning gör det möjligt att få goda resultat även för Framtiden Byggutveckling. Vi är medvetna om att detta är ytterligare ett särkrav i våra affärer på en marknad som idag är hårt ansträngd. Så länge som vi inom staden samverkar i frågan med att ständigt informera marknaden och marknadens parter så bedömer vi ändå att detta är ett krav som det bör vara fokus på.

Personal

För närvarande finns ett antal uppdrag som ska resurstillsättas och vi planerar för ytterligare 3-5 medarbetare, inklusive 2 ersättare för personer som valt att lämna oss. Flera intressanta kandidater är aktuella samtidigt som vi säkrar upp resurser via konsultavtal vilket är lovande med tanke på den konkurrensen om kompetenserna som är hög i branschen. Nyanställd arkitekt (Anders Jurin) börjar den 1 februari.

Samverkan staden

För att bli effektiva krävs ett gott samtalsklimat med olika aktörer i branschen. Det är glädjande att vi haft / har en bra kommunikation med ett antal medaktörer. I samtal med fastighetskontoret har vi gemensamt sett över och harmoniserat mark- och genomförandeavtalen. Detta för att skapa en tydlighet och effektivisering i framtagandet av respektive avtal till respektive projekt. Vidare pågår samtal med trafikkontoret gällande arbetet för byggande på allmän platsmark. Här kommer ett avtal snart på plats för ett specifikt uppdrag, Askimsviken, som förhoppningsvis kan fungera som ett förhållningssätt i kommande uppdrag. Samtal förs även med fastighetskontoret, stadsbyggnadskontoret och lokalförvaltningen gällande hantering av BmSS-boenden. Detta med ambitionen att klargöra förutsättningar och effektivisera hanteringen i kommande uppdrag. Dialog med Göteborg Energi har inletts för att effektivisera planering och genomförande.



Martin Blixt
VD
Framtiden Byggutveckling AB

Bilaga 1

Bokslut 2016 för Framtiden Byggutveckling AB

Kommentarer till bokslut 2016

Under året har arbetet fortsatt med uppbyggandet av bolaget och per den sista december har bolaget 26 anställda. Bolagets personal har arbetat med bostadsföretagens nybyggnadsprojekt tillsammans med de tre projekt som under hösten fördes över till bolaget. I januari 2017 kommer ytterligare drygt 30 projekt att tas över från bostadsföretagen. Bolaget har inte ett vinstdrivande syfte, alla kostnader faktureras bostadsföretagen.

Resultaträkning (tkr)	Utfall 2016	Prognos 3 2016	Avvikelse
Nettoomsättning	30 064	28 082	1 982
Rörelsens kostnader			
Projektlednings/administrationskostnader	-30 059	-28 082	-1 977
Rörelseresultat	5	0	5
Finansnetto	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	5	0	5

Resultatet kommenteras mot prognos.

Nettoomsättning

Nettoomsättningen uppgick under 2016 till 30,1 mnkr, 2,0 mnkr högre än prognos främst till följd av mer fakturerade projektkostnader än beräknat. Omsättningen består av konsultintäkter, fakturerade projektkostnader i de projekt som drivs i koncernen och administrationsarvode till bostadsföretagen.

Projekt- och administrationskostnader

Årets projekt- och administrationskostnader består främst av personalkostnader och rekryteringskostnader och uppgår totalt till 30,1 tkr vilket är 2,0 mnkr högre än prognos. Avvikelsen består främst av kostnader i projekt. Bolaget har en kostnad från moderbolaget avseende management fee om 1,2 mnkr som inte fanns med i prognosen men mot detta finns lägre kostnader för köpta tjänster bl annat IT, till följd av lägre anpassningskostnader och viss förskjutning i tid.

Antalet anställda

Per den sista december fanns 26 personer anställda i företaget.

Kommentarer till balansräkningen

Omsättningstillgångarnas ökning består främst av fakturering till bostadsföretagen, vilka har reglerats under januari månad.

Bolaget finansieras via koncernen koncernkontosystem.

Bilaga 1.1 A Resultaträkning

Bilaga 1.2 B Balansräkning

Bilaga 1.3 C Årsredovisning

Göteborg dag som ovan

Framtiden Byggutveckling AB

Martin Blixt

Framtiden Byggutveckling AB

Bokslut 2016

	Utfall 2016	Prognos 3 2016	Utfall 2015
Resultaträkning (tkr)			
Nettoomsättning	30 064	28 082	1 937
Rörelsens kostnader			
Projektlednings-/administrationskostnader	-30 059	-28 082	-1 918
Rörelseresultat	5	0	19
Finansnetto	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	5	0	19

Framtiden Byggutveckling AB

Bokslut 2016

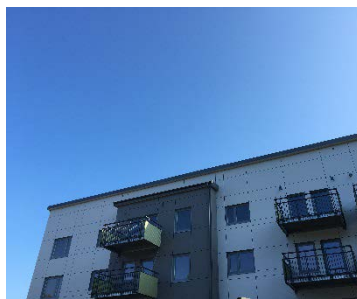
Balansräkning (tkr)	Utfall 2016	Prognos 3 2016	Utfall 2015
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	1 262	1 191	16
Omsättningstillgångar	29 987	5 000	2 550
Summa tillgångar	31 249	6 191	2 566
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	538	535	535
Finansiering från moderbolaget	17 585	3 306	-
Skulder	13 126	2 350	2 031
Summa eget kapital och skulder	31 249	6 191	2 566

2016

Årsredovisning

Framtiden Byggutveckling AB





INNEHÅLL

Kort om Framtiden Byggutveckling	4
VD har ordet	5
Förvaltningsberättelse	6-9
Årsöversikt	10
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Förändring i eget kapital, Kassaflödesanalys	13
Noter, underskrifter	14-17
Revisionsberättelse	

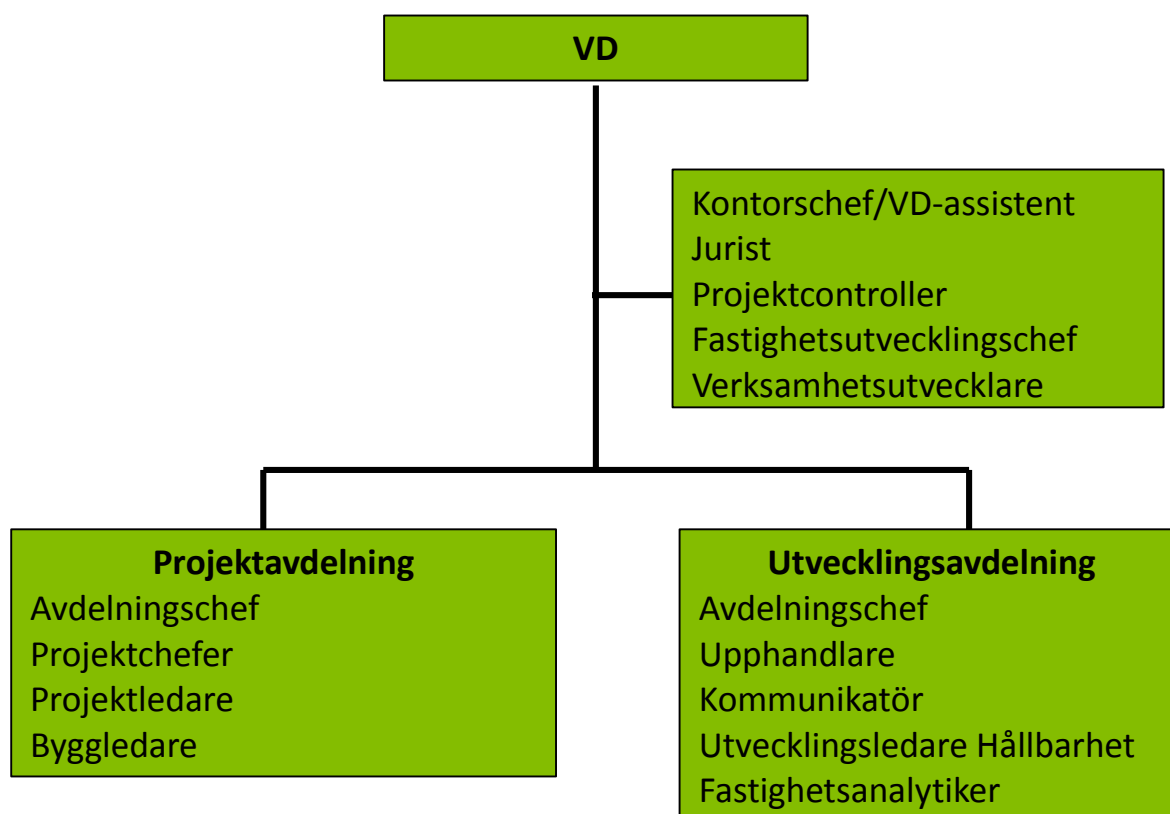
KORT OM FRAMTIDEN BYGGUTVECKLING

Framtiden Byggutveckling AB ska vara marknadens ledande byggaktör för hyresrätter inom allmännyttan. Det nybildade bolaget ansvarar för all nyproduktion av hyresrätter inom Framtidenkoncernen och uppdraget är att kraftigt öka byggtakten och årligen bygga 1 400 bostäder med kvalitet till rimliga priser. Vi ska bygga kostnadseffektivt, resurssnålt och innovativt för att bidra till en positiv samhällsutveckling i Göteborg.

Bolaget ska öka bostadsutbudet och skapa miljöer där människor utvecklas, får vara unika och vill och kan bo kvar. Vi ingår i en av landets största bostadskoncerner, är långsiktiga och stabila och bygger hyresrätter i hela Göteborg.

Nyproducerade bostäder överlämnas till koncernens förvaltande bolag Poseidon, Bostadsbolaget, Familjebostäder och Gårdstensbostäder.

ORGANISATION



VD har ordet

”2016, året då Framtiden Byggutveckling AB formerades för en kraftigt ökad bostadsproduktion inom allmännyttan i Göteborg”

Etablerade och rustade

Efter ett intensivt och utmanande år kan jag som VD konstatera att Framtiden Byggutveckling etablerat sig på Göteborgsmarknaden. Bolaget är väl rustat för att ta sig an utmaningen att bygga 1 400 bostäder årligen och mer än fördubbla nyproduktionen av hyresrätter inom allmännyttan i Göteborg.

Under året har bolaget huvudsakligen fokuserat på att rekrytera, bygga upp bolaget, starta nya och ta över pågående projekt inom koncernen.

Projektportföljen med över 6 000 hyresrätter, som ska färdigställas till 2021, ger stora möjligheter för leverans de kommande åren.

En kompetent hyresrättsbyggare

Bolaget har ökat från en handfull anställda till 26 personer på 10 månader. En verklig utmaning, att på kort tid bygga stödsystem för utvecklingsprocesser, ledning och produktion samt modeller för dokumenthantering, kunskapsöverföring mm och samtidigt starta nya nyproduktionsprojekt. Organisationen kommer att kompletteras med ett fåtal rekryteringar under 2017 tillsammans med att externa resurser säkras upp inom konsultledet. I och med ytterligare kompetensutveckling tar vi oss ett steg framåt mot att bli landets ledande hyresrättsbyggare och beställare.

Utveckling för prisvärda hyresrätter

Vid byggnation av prisvärda hyresrätter finns en tydlig inriktning där utvecklingsprojekt, ständiga förbättringar och konceptus samt industriellt byggande är viktiga framgångsfaktorer.



Utvecklingsprojekten ska säkra att vi testat nytt och tar viktiga större steg för prisvärda hyresrätter och stimulerande livsmiljöer.

Erfarenhetsåterföring och ständiga förbättringar av vår standard ska säkra en successiv förbättring och ökad måluppfyllelse. Konceptus och industriellt byggande ska säkra att vi tydligt tar ställning och drar nytta av industriell byggnation som är på stark frammarsch i branschen.

Vår omvärld

Vi har en stabil ägare som gett oss ett tydligt uppdrag att öka byggtakten kraftigt och göra det med en kvalitet och standard så att fler göteborgare kan få tillgång till en bostad med rimlig hyra.

Med en stark högkonjunktur, stegrade produktionskostnader och begränsad tillgång på resurser och kompetens har vi med tydlighet öppnat upp för utländska entreprenörer och fått ett mycket positivt gensvar. Med nytänkande, långsiktighet och mod fortsätter arbetet under 2017 med att bredda marknaden, pressa priserna för att kunna bygga prisvärda hyresrätter.

Jag ser mycket ljus på 2017 som året då vi med en stor projektportfölj börjar producera brett i fortsatt högt tempo och agerar på marknaden som en attraktiv byggherre.

Martin Blixt
VD Framtiden Byggutveckling AB

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Framtiden Byggutveckling AB, 556731-5170, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årets verksamhet

Ägarförhållanden

Framtiden Byggutveckling AB ägs till 100 procent av Förvaltnings AB Framtiden, 556012-6012, som i sin tur är ett helägt dotterbolag till Göteborgs Stadshus AB, ägt av Göteborgs Stad.

Verksamhet

Under 2016 formerades nybildade Framtiden Byggutveckling AB där Framtidenkoncernen samlat sin kompetens kopplad till bostadsproduktion och utveckling. Framtiden Byggutveckling ansvarar för all nyproduktion av hyresrätter inom Framtidenkoncernen. Bolagets uppdrag är att kraftigt öka byggtakten och effektivt bygga volym med kvalitet till rimliga priser. Nyproducerade bostäder överlämnas till koncernens förvaltande bolag Poseidon, Bostadsbolaget, Familjebostäder och Gårdstensbostäder. Under året har Framtiden Byggutveckling etablerat sig på Göteborgsmarknaden, rekryterat personal och byggt upp bolaget med allt vad det innebär i form av stödsystem för utvecklingsprocesser, ledning och produktion samt modeller för dokumenthantering, kunskapsöverföring mm. Uppdraget är att bygga 1 400 bostäder årligen utifrån projektportföljens innehåll med över 6 000 hyresrätter och det ska färdigställas till 2021.

Under året har fokus huvudsakligen legat på att rekrytera personal, bygga upp bolaget och att upprätthålla framdriften, vilket inneburit att starta nya och ta över pågående projekt inom koncernen. Arbetet med tre pilotuppdrag har möjliggjort att utföra skarpa tester av hanteringsmodeller för olika frågeställningar och test av nya arbetsverktyg, t ex Antura. Arbetet har pågått i ca 50 uppdrag under året.

För att klara uppdraget har vi närmat oss den utländska marknaden i samverkan med andra parter. Att marknadsföra Göteborg som en attraktiv stad för utländska bolag har varit ett viktigt uppdrag under 2016. Tillsammans med SABO och flera andra allmännyttiga bolag i Sverige, har Framtiden Byggutveckling knutit kontakt med flertalet större byggfirmor i Polen, Tyskland och de baltiska länderna.

Finansiering

Framtidenkoncernen har en centraliserad finansiell organisation. All finansiell verksamhet inom koncernen är samordnad och hanteras av moderbolaget och styrs av Förvaltnings AB Framtidens finansiella anvisningar. All upplåning sker via Stadens internbank som också har finansieringsrisken.

Medarbetare

Rekrytering har pågått under hela året och 26(15 kvinnor och 11 män) personer var anställda inom bolaget vid årsskiftet. I mars tillträdde Martin Blixt, verkställande direktör för bolaget och därefter har chef för Projektavdelningen och chef för Utvecklingsavdelningen tillsatts. Några ytterligare rekryteringar kommer att ske under 2017 för att komplettera organisationen samtidigt som resurser säkras upp inom konsultledet.

Hållbarhet

Framtiden Byggutveckling arbetar med att minska den negativa miljöpåverkan genom att producera energieffektiva hus och välja miljöanpassade material och produkter. Vi skapar också förutsättningar för göteborgaren som bor i allmännyttans nyproducerade bostäder att leva hållbart.

Vi bygger för olika målgrupper med olika behov i hela Göteborg. I vår nyproduktion ska vi bygga trygga gårdar och miljöer med säkra gångstråk till service och kollektivtrafik.

Vi arbetar med sociala upphandlingar och vi följer stadens beslut, där 50% av upphandlingarna ska omfattas av social hänsyn med arbetsmarknadsinriktning. Den goda affären kommer att vara tydlig när vi är ute på marknaden och där är social hänsyn i upphandlingar en viktig del.

Styrning och intern kontroll

Framtiden Byggutveckling är målstyrd med utgångspunkt i kommunfullmäktiges budget och koncernens affärsplan, vilka legat till grund för Framtiden Byggutvecklings verksamhetsplan. Förvaltnings AB Framtidens presidium har under uppbyggnadsskedet utgjort styrelse för bolaget och styrningen av bolaget kommer successivt att utvecklas under 2017.

Styrelsen ansvarar enligt aktiebolagslagen och kommunallagen för den interna kontrollen. Det innebär att bolaget med utgångspunkt i målen för verksamheten ska ge en rimlig försäkran att verksamheten är effektiv och ändamålsenlig, att rapporteringen är tillförlitlig och att lagar och förordningar efterlevs. I arbetet med den interna kontrollen i bolaget och Framtidenkoncernen används som vägledning ett etablerat ramverk för intern styrning och kontroll som utarbetats av

Committee of Sponsoring Organisations of the Treadway Commission (COSO). Ramverket består av följande fem komponenter: styr- och kontrollmiljö, riskvärdering, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt övervakande aktiviteter.

Årets resultat

Nettoomsättning

Nettoomsättningen uppgick under 2016 till 30 064 tkr (1 937 tkr). Året är ett uppstartsår med bland annat arbete kring samordning av projekt. Omsättningen består av konsultintäkter, fakturerade projektkostnader i de projekt som drivs i koncernen och administrationsarvode till bostadsföretagen.

Projekt- och administrationskostnader

Årets projekt- och administrationskostnader består främst av personalkostnader och rekryteringskostnader och uppgår totalt till 30 059 tkr (1 918 tkr). I beloppet ingår även en management fee om 1 207 tkr.

Finansnetto

Finansnettot uppgick under 2016 till 0 tkr (0 tkr). Bolaget är anslutet till koncernens koncernkonto.

Skatt på årets resultat

Bolagets aktuella skatt på årets resultat uppgick till -2 tkr (-4 tkr).

Årets resultat

Årets resultat uppgick till 3 tkr (15 tkr).

Eget kapital

Vid slutet av året uppgick bolagets egna kapital till 538 tkr (535 tkr). Soliditeten uppgick till 2 procent (21 procent).

Styrelsen och vd bedömer att verksamheten är i linje med kommunens ändamål med sitt ägande av bolaget och att bolaget har följt de principer som framgår i bolagsordningen.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman står följande vinstmedel till förfogande (kr):

Ingående balanserade vinstmedel	34 676
Årets resultat	2 718
Summa	37 394

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

I ny räkning balanseras	37 394
--------------------------------	---------------

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

Utblick 2017

Under 2017 kommer bolaget att ta ytterligare steg för att bli landets ledande hyresrättsbyggare och beställare. En byggherreorganisation med hög kompetens där utvecklingsprojekt, industriellt byggande och ständiga förbättringar är en självklarhet. För att klara detta krävs en tydlighet i kompetensutvecklingen, var vi är, vart vi vill och hur tar vi oss dit. En oerhört viktig HR-fråga som också bidrar till att vi är en attraktiv arbetsgivare.

Med en projektportfölj innehållande över 6 000 lägenheter möjliga att färdigställa fram till 2021, med resurser och en grundläggande bolagsstruktur på plats kan vi börja producera brett under 2017. Drygt 30 projekt övergår från de förvaltande bolagen till Framtiden Byggutveckling och det blir fullt fokus på att öka takten av produktionsstarter och effektiviteten i alla processled. Det innefattar även fortsatt ökat samarbete med stadens olika aktörer, ökat internt samarbete med Egnahemsbolaget, framtagning av koncerngemensam standard och effektivisering av arbetsmetoder och modeller.

Som en följd av en stegring av produktionskostnaderna och svårigheter att hitta leverantörer fortsätter arbetet med att närma sig den utländska marknaden. Under 2017 kommer fokus ligga på att minska de hinder som identifierats under 2016 vad gäller möjligheten för utländska bolag att etablera sig här i Göteborg och kunna lämna anbud på våra affärer. Som ett led i detta kommer det vara nödvändigt med fortsatt samverkan med andra parter på marknaden för att tillsammans göra Göteborg till en attraktiv marknad.

Årsöversikt

	2016	2015
Resultaträkning		
Omsättning	30 064	1 937
Avskrivningar	-85	-1
Byggverksamhetens rörelseresultat	5	19
Resultat efter finansnetto	5	19
Balansräkning		
Matriella anläggningstillgångar	1 262	16
Omsättningstillgångar	29 987	2 550
Eget kapital	538	535
Låneskulder (räntebärande)	17 585	1 130
Rörelseskulder (ej räntebärande)	13 126	901
Balansomslutning	31 249	2 566
Personal		
Medelantal anställda	17	1
Sjukfrånvaro, %	5,7	4,0

RESULTATRÄKNING

(tkr)	Not	2016	2015
Nettoomsättning	2	30 064	1 937
Rörelsens kostnader			
Projektlednings-/administrationskostnader	2,3,4,5	<u>-30 059</u>	<u>-1 918</u>
Rörelseresultat		5	19
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>0</u>	<u>0</u>
Finansnetto	14	0	0
Resultat före skatt		5	19
Skatt på årets resultat	6	<u>-2</u>	<u>-4</u>
Årets resultat		3	15

BALANSRÄKNING

(tkr)	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	5,7	<u>1 262</u>	<u>16</u>
		1 262	16
Summa anläggningstillgångar		1 262	16
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		150	-
Fordringar hos koncernföretag		19 753	331
Upparbetad ej fakturerad intäkt	8	3 905	787
Övriga fordringar		3 419	280
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	<u>2 622</u>	<u>1 150</u>
		29 849	2 548
Kassa och bank		<u>138</u>	<u>2</u>
Summa omsättningstillgångar		29 987	2 550
SUMMA TILLGÅNGAR		31 249	2 566
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		500	500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserade vinstmedel		35	20
Årets resultat		<u>3</u>	<u>15</u>
		38	35
Summa eget kapital		538	535
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 810	3
Skulder till koncernföretag	10	20 731	1 141
Skatteskuld		-	4
Övriga kortfristiga skulder		4 242	143
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	<u>2 928</u>	<u>740</u>
		30 711	2 031
Summa skulder		30 711	2 031
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		31 249	2 566

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

(tkr)

	Aktie- kapital	Fritt eget kapital
Ingående balans 2015-01-01	500	20
Årets resultat	=	<u>15</u>
Utgående balans 2015-12-31	500	35
Ingående balans 2016-01-01	500	35
Lämnad utdelning	-	-
Årets resultat	=	<u>3</u>
Utgående balans 2016-12-31	500	38

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

KASSAFLÖDESANALYS

(tkr)	Not	2016	2015
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		5	19
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet, m.m.	12	85	1
Erhållen ränta		=	-
Betald skatt		<u>-667</u>	=
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-577	20
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	13	<u>-14 411</u>	<u>-1 132</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-14 988	-1 112
Investeringsverksamheten			
Investeringar i inventarier		<u>-1 331</u>	<u>-17</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 331	-17
Finansieringsverksamheten			
Koncernkonto		16 455	1 130
Årets kassaflöde		136	1
Likvida medel vid årets början		2	1
Årets förändring av likvida medel		<u>136</u>	<u>1</u>
Likvida medel vid årets slut		138	2
Outnyttjade kreditlöften		=	=
Summa disponibla medel		138	2
Förändring av räntebärande nettolåneskuld			
Räntebärande nettolåneskuld vid årets ingång		-1 128	1
Minskning/ökning av räntebärande låneskuld		-16 455	-1 130
Minskning/ökning av likvida medel		<u>136</u>	<u>1</u>
Räntebärande nettolåneskuld vid årets utgång		-17 447	-1 128

NOTER

(belopp i tkr om inte annat anges)

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Från och med 2014 upprättas årsredovisningen 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 eller successiv vinstavräkning. Pågående, ej fakturerade tjänsteuppdrag, tas i balansräkningen upp till det beräknade faktureringsvärdet av utfört arbete och redovisas i posten Upparbetad ej fakturerad intäkt.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas när det är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan tillfaller bolaget.

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:

Inventarier 3-10 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 hänförs till skattepliktiga eller avdragsgilla temporära skillnader som medför eller reducerar skatt i framtiden. För 2016 redovisas ingen uppskjuten skatt.

Pensioner

Förmåns- och avgiftsbestämda pensionsplaner redovisas enligt hittillsvarande svensk redovisningspraxis som bygger på Tryggandelagen. Samtliga pensionspremier kostnadsförs sålunda under den period de intjänas.

Lånefinansiering

Låneskulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde minskat med gjorda amorteringar. Låneutgifter periodiseras och resultatförs över perioden.

Leasing

Bolaget har inga leasingavtal där bolaget är leasegivare eller leasetagare.

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. För 2016 redovisas inget aktieägartillskott eller koncernbidrag.

Verksamhetsområde och geografiska områden

Bolaget bedriver sin verksamhet inom Göteborgs Stad. Verksamheten omfattar byggtreprenader och konsultationer avseende byggnation av fastigheter. Bolagets kunder består av Göteborgs Stads bolag och förvaltningar.

Uppskattningar och bedömningar

Företagets ledning bedömer att det inte föreligger några väsentliga risker som har betydande effekt på de redovisade beloppen i årsredovisningen.

Not 2 Upplysningar om närstående och koncerninterna transaktioner

Moderbolag i den närmast överordnade koncern där bolaget är dotterbolag och där koncernredovisning upprättas är, Förvaltnings AB Framtiden, organisationsnummer nr 556012-6012 med säte i Göteborg. Bolaget står under bestämmande inflytande från moderbolaget och från moderbolagets ägare Göteborgs Stadshus AB samt dess ägare, Göteborgs Stad.

Några transaktioner med ledande befattningshavare eller nyckelpersoner har inte förekommit.

Intäkter från och kostnader till andra koncernföretag m.m.	2016	2015
Intäkter, %		
Bolag inom Framtidenkoncernen	28 500	1 890
Göteborgs Stads nämnder och bolag	41	-
Kostnader, %		
Bolag inom Framtidenkoncernen	1 254	58
Göteborgs Stads nämnder och bolag	-	-

Not 3 Arvode till valda revisorer	2016	2015
Revisionsuppdrag, PWC	73	20
Lekmannarevision	<u>30</u>	-
	103	20

Not 4 Personal

Bolaget, ett tidigare vilande bolag inom Framtidenkoncernen, startades upp igen i december 2015. Bolaget har successivt bemannats från denna tidpunkt och per den sista december fanns 26 anställda. Bolagets VD tillträdde mars 2016 och ersatte då moderbolagets VD som upprätthöll denna tjänst.

Medelantal anställda	2016	2015
Kvinnor	9,0	0,5
Män	<u>8,0</u>	<u>0,5</u>
	17	1
Löner och ersättningar		
Styrelseledamöter, styrelsesuppleanter och VD	963	-
Övriga ledande befattningshavare	1 474	-
Övriga anställda	<u>10 022</u>	<u>496</u>
	12 459	496
Pensionskostnader		
Styrelseledamöter, styrelsesuppleanter och VD	274	-
Övriga ledande befattningshavare	393	-
Övriga anställda	<u>2 560</u>	<u>107</u>
	3 227	107
Övriga sociala kostnader	4 718	183
Övriga personalkostnader	<u>634</u>	-
	5 352	183
Summa personalkostnader	21 038	786

Principer för ersättning till styrelse och VD

För 2016 har inget arvode till styrelsen utgått. För kommande år utgår arvode till styrelsens ordförande och ledamöter enligt kommunfullmäktiges beslut.

Ersättning till verkställande direktören i moderbolaget 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 tjänstepension på 30 % av ordinarie lön. Övriga befattningshavare följer den kollektiva tjänstepensionen enligt ITP-plan.

Företagsledningens könsfördelning	Kvinnor	Män
2016		
Styrelse	-	3
Vd och övriga ledande befattningshavare	2	2
2015		
Styrelse	-	3
Vd och övriga ledande befattningshavare	-	-

Not 5 Avskrivningar	2016	2015
Planenliga avskrivningar inom centrala kostnader		
Inventarier	<u>85</u>	<u>1</u>
	85	1
Not 6 Skatt på årets resultat	2016	2015
Aktuell skattekostnad	2	4
Uppskjuten skatt	<u>0</u>	<u>0</u>
	2	4
Skillnaden mellan årets skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats.		
Redovisat resultat före skatt	5	19
Skatt enligt gällande skattesats, 22 procent	-1	-4
Skatteeffekt av kostnader som inte är skattemässigt avdragsgilla		
Ej avdragsgilla kostnader	-1	-
Årets skattekostnad	-2	-4
Not 7 Inventarier	2016	2015
Ingående anskaffningsvärde	17	0
Inköp	<u>1 331</u>	<u>17</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 348	17
Ingående avskrivningar	-1	0
Årets avskrivningar	<u>-85</u>	<u>-1</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-86	-1
Utgående planenligt restvärde	1 262	16
Not 8 Upparbetad ej fakturerad intäkt	2016	2015
Upparbetade intäkter	<u>3 905</u>	<u>787</u>
	3 905	787
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016	2015
Upplupna förvaltningsintäkter	2 302	1 150
Förutbetalda pensionskostnader	212	-
övrigt	<u>108</u>	-
	2 622	1 150
Not 10 Kortfristiga skulder koncernföretag	2016	2015
Skuld koncernkonto	17 585	1 130
Leverantörsskuld	<u>3 146</u>	<u>11</u>
	20 731	1 141
Koncernkontoskulden utgörs av skuld till moderbolaget inom Göteborg Stads koncernkontosystem.		
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016	2015
Upplupna sociala avgifter	771	235
Upplupna personalkostnader	1 796	485
Övrigt	<u>361</u>	<u>20</u>
	2 928	740
Upplupna personalkostnader innehåller bland annat semesterlöneskuld och pensioner.		
Not 12 Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet m.m.	2016	2015
Avskrivning inventarier	<u>85</u>	<u>1</u>
	85	1
Not 13 Specifikation av kassaflödet från förändringar av rörelsekapital	2016	2015
Förändring av kortfristiga fordringar	-26 640	-2 029
Förändring av rörelseskulder	<u>12 229</u>	<u>897</u>
	-14 411	-1 132

Not 14 Finansiell riskhantering

Bolagets likviditets- och finansieringsbehov samordnas av moderbolaget och tryggas av Göteborgs Stad. För närmare beskrivning av de finansiella riskerna se Förvaltnings AB Framtidens årsredovisning.

Not 15 Ställda panter och eventalförpliktelser	2016	2015
Ansvarsförbindelse Fastigo	8	-

Not 16 Vinstdisposition	2016	2015
Till årsstämman förfogande står:		
Ingående balanserade vinstmedel	35	20
Årets resultat	<u>3</u>	<u>15</u>
Summa	38	35

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att ovanstående medel disponeras enligt följande:

I ny räkning balanseras	<u>3</u>	<u>15</u>
Summa	3	15

Not 17 Händelser efter balansdagen

I övrigt har inga väsentliga händelser, utöver den ordinarie verksamheten, inträffat efter räkenskapsårets utgång. De finansiella rapporterna undertecknades den 6 februari 2017 och kommer att framläggas på ordinarie årsstämma den 7 mars 2017.

Göteborg den 6 februari 2017

Lars Johansson
ordförande

Gunnar Ekeröth
1:e vice ordförande

Kjell Björkquist
2:e vice ordförande

Martin Blixt
verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 6 februari 2017.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Karin Olsson
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har avgivits den 6 februari 2017.

Lars Bergsten
av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

Lars-Ola Dahlqvist
av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

Bokslut 2016

Förslag till beslut i styrelsen för Framtiden Byggutveckling AB

1. Fastställa förvaltningsberättelsen för 2016,
2. Fastställa resultat- och balansräkning per 2016-12-31; samt
3. Föreslå årsstämman att disponera vinsten i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen.

Ärendet

Enligt aktiebolagslagen bär styrelsen ansvaret för att bolagets årsredovisning är upprättad i överensstämmelse med lag och god redovisningssed och att denna föreläggs årsstämman.

Vid det årliga Årsbokslutsmötet ska styrelsen enligt sin arbetsordning behandla följande punkter:

- Avgivande av årsredovisning,
- Förslag till vinstdisposition,
- Genomgång av revisorernas och lekmannarevisorernas iakttagelser,
- Fattande av eventuella övriga erforderliga beslut i anledning av den förestående årsstämman.

Förslag till årsredovisning med förvaltningsberättelse, resultat och balansräkning samt förslag till vinstdisposition har upprättats, **bilaga 1**.

Ekonomiska konsekvenser

Ärendet bedöms inte få några ekonomiska konsekvenser.

Olika perspektiv

Barnperspektivet

Ärendet bedöms inte få några konsekvenser inom detta perspektiv.

Jämställdhetsperspektivet

Ärendet bedöms inte få några konsekvenser inom detta perspektiv.

Mångfaldsperspektivet

Ärendet bedöms inte få några konsekvenser inom detta perspektiv.

Miljöperspektivet

Ärendet bedöms inte få några konsekvenser inom detta perspektiv.

Omvärldsperspektivet

Ärendet bedöms inte få några konsekvenser inom detta perspektiv.

Bilaga

1 Bokslut 2016 för Framtiden Byggutveckling AB

Expedieras

1. Förvaltnings AB Framtiden

Rapport över ekonomiska medel i pågående projekt

Projekt	Utfall i bolagen 2016-12-31	Tid planerat investeringsbeslut	Ekonomiska medel fram till inv.beslut under år 2017. För beslut <i>efter</i> 2017 avses nedan ek. medel t.o.m 2017-12-31.
Uggleberget, Nya Hovås	68 966 000	Beslut finns	Beslut finns
Wadköpingsgatan, Backa	3 609 849	Beslut finns	Beslut finns
Modulbostäder, Askimsviken	1 112 040	Beslut finns	Beslut finns
Modulbostäder, Kärralundsvallen	420 511	2017-02	Delbeslut finns
Modulbostäder, Lemmingsvallen	325 955	2017-03	Delbeslut finns
	74 434 355		

Boihop, Högsbo (Riksdalersgatan)	720 000	2017-02	280 000
Mandolingatan summerande, V F	23 825 038	2017-02	1 000 000
Askimsviken	1 965 000	2017-04	800 000
Beväringsgatan "Nya Kvibergshuset"	3 513 863	2017-04	1 500 000
Kortedala torg	5 587 000	2017-04	300 000
Sisjödalen, Sisjön	6 262 583	2017-04	7 000 000
Syster Estrids gata	4 825 000	2017-04	1 500 000
Torpagatan	8 301 008	2017-04	5 700 000
Tuve Centrum	1 765 000	2017-04	500 000
Radiotorget	1 437 000	2017-06	800 000
Tittiridamm	400 926	2017-06	4 000 000
Robertshöjd/Smörslottsgatan, Härlanda Tj.	587 000	2017-08	4 700 000
Järnmyntsgatan, Högsbo	687 000	2017-09	800 000
Fjällbo park, Utby	1 261 000	2017-10	500 000
Selma 2, Litteraturgatan	5 096 501	2017-11	3 000 000
Briljantgatan, Tynnered	1 136 000	2017-11	900 000
Gunnilse	1 299 000	2017-11	800 000
Hagforsgatan, Torpa	1 815 000	2017-11	1 000 000
Hammarkulletorget	504 000	2017-11	2 500 000
Merkuriusgatan, Bergsjön	1 207 000	2017-11	500 000
Siriusgatan, Gärdsås (Bergsjön)	936 058	2017-12	2 000 000
Dr Westrings gata, Guldheden	107 000	2018-04	500 000
Östra Kålltorp	839 000	2018-04	300 000
Selma 1, Selma stad	3 958 153	2018-06	1 400 000
Säterigatan, Eriksberg	1 895 000	2023	200 000
Donsö brofäste	1 271 000	Ej bestämt	500 000
	81 201 130		42 980 000

Prognos 1; Framtiden Byggutveckling AB

Resultaträkning (tkr)	Prognos 1 2017	Budget 2017	Avvikelse
Fakturerade projektkostnader	651 587	621 400	30 187
Fakturerade projektarvoden	30 211	30 211	0
Administrationsarvode	<u>9 990</u>	<u>8 700</u>	<u>1 290</u>
Summa intäkter	691 788	660 311	31 477
Projektkostnader (entreprenader mm)	-681 798	-651 611	-30 187
Administrationskostnader	<u>-9 990</u>	-8 700	<u>-1 290</u>
Summa kostnader	-691 788	-660 311	-31 477
Rörelseresultat	0	0	0
Finansnetto	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	0	0	0

KOMMENTARER TILL PROGNOSEN 2017

Nettoomsättning

Nettoomsättningen beräknas till 692 mnkr. Den består av fakturerade projektkostnader, konsultintäkter och administrationsarvode från bostadsföretagen. Bolaget har inte ett vinstdrivande syfte utan bolagets kostnader faktureras ut. Fakturerade projektkostnader i budgeten redovisades 621 mnkr, vilket motsvarade vid det tillfället investeringsbeloppet.

Kostnader totalt

Bolagets kostnader faktureras ut till dotterbolagen i två delar, dels kostnader upparbetade i projekten samt administrationsarvoden. Kostnader i projekt avser både direkta kostnader, exempelvis entreprenadkostnader och projektledningsarvoden.

Bland administrationskostnaderna ingår köpta tjänster, bland annat IT, med 1,6 mnkr. Ökningen av administrationskostnaderna består av en management fee från moderbolaget om 1,3 mnkr.

Antal anställda

Vid utgången av 2017 beräknas totalt 29 st medarbetare, fördelade på projektavdelning 16 st, på utvecklingsavdelningen 8 st och inom administration, 5 st. Totalt är detta en ökning med 3 personer jämfört med utfall 2016.

Investeringar i bostäder i förvaltande bolagen

Totalt beräknas 895 mnkr, inklusive moms och markköp avseende Uggleberget i Familjebostäder om 80 mnkr, att upparbetas under 2017. Se bilaga 3.

Kommentarer till balansräkningen

Merparten av omsättningstillgångarna är fakturering till bostadsföretagen.

Bilaga 1.1 A Resultaträkning

Bilaga 1.2 B Balansräkning

Bilaga 1.3 C Projektlista

Göteborg dag som ovan

Framtiden Byggutveckling AB

Martin Blixt, VD

Framtiden Byggutveckling AB

	Prognos 1	Budget	Utfall
Resultaträkning (tkr)	2017	2017	2016
Fakturerade projektkostnader	651 587	621 400	3 293
Fakturerade projektarvoden	30 211	30 211	9 550
Administrationsarvode	<u>9 990</u>	<u>8 700</u>	<u>17 221</u>
Summa intäkter	691 788	660 311	30 064
Projektkostnader	-681 798	-651 611	-12 843
Administrationskostnader	<u>-9 990</u>	<u>-8 700</u>	<u>-17 216</u>
Summa kostnader	-691 788	-660 311	-30 059
Rörelseresultat	0	0	5
Finansnetto	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	0	0	5

Framtiden Byggutveckling AB

Balansräkning (tkr)	Prognos 1 2017	Budget 2017	Utfall 2016
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	1 062	991	1 262
Omsättningstillgångar	129 473	105 000	29 987
Summa tillgångar	130 535	105 991	31 249
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	538	535	535
Finansiering från moderbolaget	9 997	5 456	17 585
Skulder	120 000	100 000	13 126
Summa eget kapital och skulder	130 535	105 991	31 246

Framtiden Byggutveckling AB

Prognos 1, 2017

Nybyggnadsprojekt bostäder

Projektets namn	Totalt antal bostäder	Inkl moms och markinköp (Mkr)	Exkl moms och markinköp (Mkr)
Aprilgatan, Kortedala	50	1,4	1,1
Askimsviken	103	15,0	12,0
Adventsvägen	130	5,0	4,0
Beväringsgatan "Nya Kvibergshuset"	200	46,0	36,8
Briljantgatan, Tynnered	90	2,0	1,6
Donsö brofäste	42	20,0	16,0
Dr Westrings gata, Guldheden	25	0,6	0,5
Fjällbo park, Utby	130	0,5	0,4
Frihamnen	400	5,0	4,0
Gamlestaden 20:21, 740:158, 740:7 och 740:36	56	1,4	1,1
Gamlestadens torg etapp II	50	1,0	0,8
Gunnilse	170	3,0	2,4
Hagforsgatan, Torpa	200	1,0	0,8
Hammarkulletorget	130	3,0	2,4
Jättestensgatan, Kyrkbyn	85	1,5	1,2
Kortedala torg, Lyktan	80	50,0	40,0
Kv Makrillen	100	20,0	16,0
Lådämnesgatan, Björkekärr	60	0,3	0,2
Mandolingatan etapp 2, V Frölunda	500	80,0	64,0
Merkuriusgatan, Bergsjön	100	0,5	0,4
Modulbostäder, Askimsviken	57	67,2	53,8
Modulbostäder, Kärralundsvallen	44	66,0	52,8
Järnmyntsgatan, Högsbo	40	5,6	4,5
Norra Dragspelsgatan	70	1,0	0,8
Radiotorget	75	15,0	12,0
Rubelgatan, Högsbo (Riksdalersgatan) Boihop Högsbo	40	17,4	14,0
Selma 1, centrum (inkl samordning BHG)*	300	1,4	1,2
Selma 2, Litteraturgatan	500	2,7	2,2
Selma 3, Gåsagången	300	3,0	2,4
Siriusgatan, Gärdsås (Bergsjön)	200	2,0	1,6
Sisjödalen, Sisjön	123	10,0	8,0
Robertshöjd/Smörslottsgatan, Härlanda Tjärn	250	9,0	7,2
Syster Estrids gata	50	30,0	24,0
Säterigatan, Eriksberg	560	0,1	0,0
Tittiridamm (Angered)	200	20,0	16,0
Torpagatan, Torpa	170	50,0	40,0
Tunnbindaregatan, Brämaregården	11	15,4	12,4
Tuve Centrum	110	15,0	12,0
Tuve Väster	150	1,0	0,8
Uggleberget, Nya Hovås	364	254,0	138,6
Wadköpingsgatan, Backa	60	51,0	40,8
Östra Kålltorp	100	1,0	0,8
Summa	6 475	895,0	651,6

Prognos 1 2017 avseende Nybyggnadsprojekt bostäder och korrigerig av post i investeringsbudgeten 2017

Förslag till beslut i styrelsen för Framtiden Byggtveckling AB

1. Anteckna och lägga bilagd Prognos 1 2017 till handlingarna; samt
2. Besluta revidera investeringsbudgeten 2017 med 8 mnkr avseende projekt Sisjödalen.

Ärendet

I styrelsens arbetsordning anges att verkställande direktören ska tillse att styrelsen löpande erhåller rapportering om utvecklingen av bolagets verksamhet, däribland utvecklingen av bolagets resultat, ställning och likviditet jämte prognoser i angivna hänseenden. Rapporteringen skall vara av sådan beskaffenhet att styrelsen har möjlighet att göra en välgrundad bedömning av bolagets ekonomiska situation och övriga väsentliga förhållanden i verksamheten.

Prognos 1 2017 avseende Nybyggnadsprojekt bostäder har upprättats, **bilaga 1**.

Därutöver ska den verkställande direktören förelägga styrelsen beslut om investering eller utredningar inom budget när kostnaden för investeringen eller utredningen i det enskilda fallet överstiger 5 000 000 kronor. Mot bakgrund av att styrelsens beslutade investeringsbudget 2016-10-17 innehåller en post om 2 mnkr för projekt Sisjödalen under 2017 och att det av Prognos 1 framgår att det verkliga behovet under 2017 bedöms uppgå till totalt 10 mnkr, erfordras ett separat styrelsebeslut för mellanskillnaden om 8 mnkr, **bilaga 2**.

Ekonomiska konsekvenser

Eftersom den föreslagna korrigeringen avseende projekt Sisjödalen inryms i den totala investeringsbudgetramen, bedöms förslaget inte få några ekonomiska konsekvenser.

Olika perspektiv

Barnperspektivet

Förslaget bedöms inte få några konsekvenser inom perspektivet.

Jämställdhetsperspektivet

Förslaget bedöms inte få några konsekvenser inom perspektivet.

Mångfaldsperspektivet

Förslaget bedöms inte få några konsekvenser inom perspektivet.

Miljöperspektivet

Förslaget bedöms inte få några konsekvenser inom perspektivet.

Omvärldsperspektivet

Förslaget bedöms inte få några konsekvenser inom perspektivet.

Bilaga

1. Prognos 1; Framtiden Byggutveckling AB; och
2. Rapport över ekonomiska medel i pågående projekt

Expedieras

1. Förvaltnings AB Framtiden

Styrelsehandling i Framtiden Byggutveckling AB

Handläggare: Anna Nordén

Utländska entreprenörer

Förslag till beslut i styrelsen för Framtiden Byggutveckling AB

1. Beslut

Att 1-2 deltagare åker till Spanien ihop med SABO

Att 1-2 deltagare åker till Tyskland ihop med SABO

Ärendet

Framtiden Byggutveckling deltar i SABOs resa till Spanien den 28-31 mars i syfte att marknadsföra Framtiden för marknaden i Spanien. Syftet är att nå ut till byggutbildade personer som önskar bli rekryterade att ta konsultjobb utanför Spanien samt spanska entreprenörer. Antal deltagare 1-2. Framtiden Byggutveckling deltar som ensamt allmännyttigt bolag.

Framtiden Byggutveckling deltar i SABOs resa till Tyskland i april-maj i syfte att fördjupa kontakten med de tyska bolag som bolaget träffade under hösten 2016. Antal deltagare 2-3. Framtiden Byggutveckling deltar ihop med flera inbjudna allmännyttiga bolag.

Bolaget har sedan maj månad aktivt samarbetat med SABO i frågan kring att få utländska entreprenörer att etablera sig här i Sverige. Bolaget kommer att fortsätta det påbörjade arbetet med att utöka med ytterligare marknader, dvs fler länder, samt fördjupa de redan ingångna relationer som tagits med bolag i redan besökta länder.

Senaste info från SABO (text från Jonas Högset, SABO):

Spanien:

Business Sweden arbetar just nu med att hitta och bjuda in entreprenörer som bygger infrastruktur och bostäder.

Tyskland:

Jag har kontaktat tre av dem vi träffade för att boka in en resa för att se vad de kan leverera.

Målsättning är resa april-maj

Ekonomiska konsekvenser

Flygbiljetter och boende som bokas av SABO.

Plan för överföring av projekt till Framtiden
Byggutveckling AB
Ärende 10, Bilaga 1



Område - stadsdel	Projektets namn (gata, stadsdel)	Antal bostäder	Projektägare	Projektchef
AFH	Askimsviken	103	Bostadsbolaget	Per Strand
Västra	Briljantgatan, Tynnered	90	Bostadsbolaget	Mikael Olehede
Centrum	Dr Westrings gata, Guldheden	25	Bostadsbolaget	Mikael Olehede
Örgryte Härlanda	Hagforsgatan, Torpa	200	Bostadsbolaget	Mikael Olehede
Angered	Hammarkulleatorget	130	Bostadsbolaget	Mikael Olehede
AFH	Radiotorget	75	Bostadsbolaget	Per Strand
Centrum	Syster Estrids gata	50	Bostadsbolaget	Per Strand
Lundby	Säterigatan, Eriksberg	560	Bostadsbolaget	Mikael Olehede
Norra Hisingen	Tuve Centrum	110	Bostadsbolaget	Per Strand
Norra Hisingen	Tuve Väster	150	Bostadsbolaget	Per Strand
Örgryte Härlanda	Östra Källtorp	100	Bostadsbolaget	Per Strand
Örgryte Härlanda	Smörslottsgatan,	250	Bostadsbolaget	Edward Berndtsson
		1843		

Område - stadsdel	Projektets namn (gata, stadsdel)	Antal bostäder	Projektägare	Projektchef
AFH	Axel Dahlströms torg	40	Familjebostäder	Christina Nilsson
Västra	Donsö brofäste	42	Familjebostäder	<i>Lars Carlsson</i>
Östra	Fjällbo park	130	Familjebostäder	Hanna Hall / Mikael Sinclair
Angered	Gunnilse	170	Familjebostäder	Hanna Hall/ Mikael Sinclair
Östra	Kortedala torg	80	Familjebostäder	Mattias Ström
Östra	Merkuriusgatan, Bergsjön	100	Familjebostäder	Mikael Olehede
AFH	Järnmyntsgatan, Högsbo	40	Familjebostäder	Christina Nilsson
AFH	Rubelgatan, Högsbo (Riksdalersgatan)	40	Familjebostäder	Hanna Hansson
Östra	Siriusgatan, Gärdsås (Bergsjön)	200	Familjebostäder	<i>Lars Carlsson</i>
AFH	Uggleberget, Nya Hovås	369	Familjebostäder	Hanna Hall/Mikael Sinclair
		1211		

Område - stadsdel	Projektets namn (gata, stadsdel)	Antal bostäder	Projektägare	Projektchef
Östra	Beväringsgatan "Nya Kvibergshuset"	200	Poseidon	Mattias Ström
Östra	Gamlestadens torg etapp II	50	Poseidon	Mikael Olehede
AFH	Mandolingatan etapp 2, V Frölunda	500	Poseidon	Mikael Lindberg
Norra Hisingen	Selma 2, Litteraturgatan	500	Poseidon	Hanna Hansson
Örgryte Härlanda	Torpagatan, Torpa	170	Poseidon	Edward Berndtsson
Lundby	Tunnbindaregatan, Brämregården	11	Poseidon	Lars Carlsson
Östra	Adventsvägen	120	Poseidon	Lars Carlsson
Östra	Kv. Makrillen	100	Poseidon	Lars Carlsson
AFH	Tunnlandsgatan, Kaverös	180	Poseidon	Lars Carlsson
		1831		

Handläggare: Anna Liedholm, anna.liedholm@framtiden.se

Komplettering av plan för överföring av projekt till Framtiden Byggutveckling AB

Förslag till beslut i styrelsen för Framtiden Byggutveckling AB

1. Besluta fastställa bilagd kompletterande plan för överföring av projekt till Framtiden Byggutveckling AB; samt
2. Bemyndiga VD att genomföra överföringen och i samband härmed teckna erforderliga avtal.

Ärendet

Styrelsen beslutade 2016-10-17 anta en plan för överföring av byggprojekt från Framtiden-koncernens förvaltande bolag per 2017-01-01, i enlighet med en till ärendet bilagd plan för överföring av projekt.

Därefter har överenskommelse träffats mellan Framtiden Byggutveckling AB och respektive berört förvaltande bolag om att överföringen även ska omfatta projekten KV. Makrillen och Adventsvägen från Bostads AB Poseidon samt Smörslottsvägen från Göteborgs Stads Bostads AB, se Plan för överföring av projekt till Framtiden Byggutveckling AB, **bilaga**. Även denna överföring ska ske med beaktande av den kunskap och de erfarenheter som inhämtats genom det tidigare pilotprojektet.

Ekonomiska konsekvenser

Eftersom FBU AB kommer att få full kostnadstäckning för sin verksamhet enligt den modell som beskrivs i genomförandepånen bedöms ärendet inte medföra några direkta ekonomiska konsekvenser.

Olika perspektiv

Barnperspektivet

Ärendet bedöms inte medföra några konsekvenser inom detta perspektiv.

Jämställdhetsperspektivet

Ärendet bedöms inte medföra några konsekvenser inom detta perspektiv.

Mångfaldsperspektivet

Ärendet bedöms inte medföra några konsekvenser inom detta perspektiv.

Miljöperspektivet

Ärendet bedöms inte medföra några konsekvenser inom detta perspektiv.

Omvärldsperspektivet

Ärendet bedöms inte medföra några konsekvenser inom detta perspektiv.

Göteborg dag som ovan

Martin Blixt

VD

Bilagor

1. Plan för överföring av projekt till Framtiden Byggutveckling AB

Expedieras

1. Förvaltnings AB Framtiden
2. Bostads AB Poseidon
3. Göteborgs Stads Bostads AB