

## **VD Rapport 2017-09-29**

### **Inledning**

Bolaget är på väg in i en ny fas i sin utveckling, uppbyggnad och leverans. Med ett fast grepp om överförda projekt, nya detaljplaner som startar och flertalet projekt på väg in i fysisk produktion blir utökat fokus i portföljhanteringen, dess struktur och implementering och samtidigt öka samarbetet med gruppen för tidiga skeden en naturlig följd.

Med fortsatt upphandlingstempo och ca 1 400 kontrakterade bostäder, ytterligare 900 bostäder som annonseras på marknaden fjärde kvartalet 2017 och med en planerad upphandlingsvolym på ytterligare ca 1 100 bostäder första halvåret 2018 ser vi en fortsatt ökad aktivitet i bolaget och uppväxling i leveransen 2018 där målet om 1 400 bostäder är möjligt att nå 2019. I samband med att leveranserna växlar upp ökar samtidigt bolagets omsättning kraftigt.

Nyproduktionsstandarden som är på väg upp i koncernledningen för beslut blir en viktig grundsten för kommande leveranser och en bas för ökat hållbart utvecklingsarbete. Samverkan med planerande och byggande nämnder och bolag, mobilitetsåtgärder, träbyggnadsteknik, solceller, bredda marknaden och affärsmodeller är några exempel som vi nu driver med kraft framåt.

### **Projekthantering**

Vi är i en uppväxlingsfas när det gäller projektverksamheten vilket innebär att vi i närtid startar flera uppdrag i fysisk produktion. Markarbeten startas på Askimsviken, Wadköpingsgatan, kvarteret Lyktan – Kortedala Torg och Adventsvägen. Flera uppdragsstarter är på gång, där vi under senare delen av hösten kommer i fysisk produktion på Syster Estrids gata och Donsö brofäste. Extra viktigt och nödvändigt i sammanhanget är en bredd av entreprenörer i vår nyproduktion vilket är en realitet. Vi ser en bredd i projektportföljen som vänder sig till och attraherar en bredd i marknaden. Tillsammans med vår byggentreprenör för Donsö projekteras nu underlag för upphandling av volymelement från ett bolag i Polen, Unibep.

Ett intensivt arbete pågår med förfrågningsunderlag till ett antal nya projekt. Att kontinuerligt jobba med och identifiera produkter med kända layouter och teknikinhåll som kan återanvändas eller hanteras med ett repetitivt förfarande görs och ska bli en självklarhet.

När det gäller internt arbete fokuserar vi på koncerngemensam standard för hyresrätter samt att lägga en plattform för stringenta förfrågningsunderlag. Till detta finns ett dokument framtaget, gränsdragningslista för hantering av uppdrag, som är på remissrunda till de förvaltande bolagen. Avseende den koncerngemensamma standarden för nyproduktion av hyresrätter ska ett underlag finns klart för beslut i koncernledningen under senare delen av september. Efter koncernledningens beslut kommer den gemensamma standarden att presenteras för de förvaltande bolagen vid två informationstillfällen under oktober månad.

Arbetet med att skapa en likriktning av våra förfrågningsunderlag pågår från tidigare underlag som av marknaden uppfattats som spretiga. Det är ytterst viktigt att, oberoende av projektens storlek / komplexitet / placering och vald entreprenadform att förfrågningsunderlaget uppfattas som likformigt och enkelt och tydligt. FBU:s strävan är att uppfattas som stabila / trygga / igenkänd på

marknaden. Effekten av detta bedömer vi som effektivitetshöjande och som en möjlighet att arbeta mot lägre kostnader.

Vi arbetar för att effektivisera och kvalitetssäkra underlagen till våra investeringsbeslut – så att det blir tydligt och möjligt att jämföra projekt med varandra utan att vara administrativt betungande.

Arbetet fortgår med månadsvisa projektavstämningar med respektive projektchef med fokus på eventuella avvikelser i respektive projekt och uppföljning av att aktuella egenkontroller är genomförda.

## Utveckling

Utvecklingsavdelningens huvudspår under hösten 2018 med koppling till projektportfölj och FOU strategi

- **Utvecklingsfrågor:**
  - Internationella marknaden, små och medelstora bolag
  - Kalkylhantering, kostnadsdrivare, LCC
  - Upphandling och val av entreprenadform/upphandlingsform
  - Industriellt byggande
  - Trähusfokus
  - LCA
  - Byggaktördriven planprocess
  - Hållbar mobilitet
  - Gemensam standard för kommunikation samt dialogmodell
  - Solceller
  - Affärsmodeller när vi bygger för staden
- **Löpande frågor:**
  - Arbetsmiljö, social hänsyn och miljöstöd
  - Projektkommunikation, varumärkesstärkande åtgärder
  - Gemensam standard
  - Förenklade förfrågningsunderlag och AF-delar, engelska
  - Övriga tilldelade uppdrag och remisser

## Marknaden

### Internationella marknaden

En av våra strategiska inriktningar för att nå våra mål med sänkta kostnader, säkrad volym och rätt kvalitet, är att bredda marknaden. Vi ser tre delar i breddningen: 1) få in utländska bolag som etablerar sig på marknaden 2) materialinköp 3) effektiva processer. FBU har i drygt ett år fokuserat på att få utländska bolag att etablera sig i framför allt i Göteborg dvs att anbudsläget skall öka från noll anbud från den internationella marknaden till att det finns minst ett utländskt anbud i projekten framöver.

FBU har samarbetat med SABO i denna frågan. Vi kan konstatera att på nationell nivå var anbudsläget noll för ett år sedan, idag har cirka 15 anbud kommit in. Även FBU ser en ökad aktivitet av utländska bolag i projekten. Än så länge rör det sig om underentreprenörsledet. Vi tror att vi har närmast oss möjligheten att få in en totalentreprenör från annat land i några av våra projekt inom närmaste tiden. På nationell nivå har det kommit in cirka fem totalentreprenörer senaste året, de flesta kan kopplas till den satsning som SABO gjort för att bredda marknaden.

Nästa steg vi tar är att få de utländska bolagen att kunna ta med sig sitt material till Sverige samt att FBU nu påbörjar arbetet med att identifiera materialområden som vi vill kunna styra på ett annat sätt än vad som gjorts tidigare.

BRG, HBV och även UHB kan bli viktiga samarbetspartners för oss i detta arbetet. BRG är aktiva i ExpoReal och har egen monter på plats, granne med Invest Stockholms monter. Tanken är att marknadsföra Sverige och alla de aktiviteter som pågår för att bl.a. bygga. En stor grupp som besöker denna mässa är bolag kopplade till industrialiserat byggande men också många materialtillverkare. Vi tror att vår närvaro ger oss nödvändiga kontakter att arbeta vidare med.

Den 28 augusti träffade FBU och SABO, i Warszawa, den organisation som är utsedd av polska näringsdepartementet att ingå i pilotprojektet för att underlätta för polska bolag att etablera sig i Sverige och identifiera eventuella handelshinder. Resultatet från mötet var att vi står inför en mängd handelshinder och då framför allt inom materialsidan. Det var något frustrerade representanter i den entreprenörsgrupp som ingår i organisationen/styrgruppen. Vi överöstes med exempel på svårigheter. Vi har nu i utfästelse utlovat två fördjupningstillfällen i Polen där vi tillsammans med några representanter arbetar igenom förfrågningsunderlag och AF-delar för att skapa förståelse och kunskap om respektive lands sätt att arbeta. Det första är sagt att gå av stapeln i november och det andra i december. Dessa fördjupningar sker i tillägg till den anbudsskola som SABO arrangerar i mitten av oktober. Det som behöver förberedas inför dessa tillfällen är bl a översatta handlingar till engelska, exempel på upphandlingsunderlag och fördjupning i vissa normfrågor. FBU ska också tillsammans med SABO finansiera en kontaktperson som ska bistå bolag i enkla frågor kring det svenska systemet.

Den 22 september höll FBU ett föredrag i Stockholm för den stora spanska bolagsdelegation som besökte Invest Stockholm, ett arrangemang av Business Sweden. Vi har nu kontakt med flera spanska bolag och några materialleverantörer är inbokade att besöka oss. Representanter för nederländska konsulatet kommer besöka FBU i början av oktober.

### **Små och medelstora bolag**

Vi håller fast vid vår ambition att bredda vår bas med tilltänkta samarbetspartners. Detta för att kunna klara uppdrag av skiftade karaktär där olika egenskaper hos samarbetspartners efterfrågas. En ständig dialog med marknaden är viktig för att skapa förutsättningar att få in anbud på våra kommande uppdrag. Bearbetning och samtal genomförs kontinuerligt. I skrivande stund har vi precis genomfört vårt andra frukostmöte med inbjudna byggentreprenörer. Ett 25-tal personer från drygt 10 bolag var med på denna aktivitet. En lyckad tillställning med ett bra samtal. Dessa frukostträffar kommer att genomföras planeringsmässigt en gång per kvartal. Kontakten med marknadens aktörer och en ökad framförhållning när vi kommer ut med förfrågningsunderlag genererar en bättre möjlighet till att vara en attraktiv beställare över tid. Med ökad framförhållning och ökad anbudstid är vår förhoppning att vi kan skapa bättre förutsättningar för en ökad kostnadseffektivitet.

### **Industriellt byggande**

Konceptunderlag för industridoktorand på temat "industriellt byggande ur ett byggherreperspektiv" är klart och ska upp för beslut i koncernledningen.

### **Kombo-hus**

SABO startar ännu en upphandling av ramavtal. Detta ramavtal handlar om småhus med planerad byggstart sommaren 2018. De blir då nyckelfärdiga småhus som är utformade för hyresmarknaden och för långsiktig förvaltning. Här har SABO fört samtal med såväl svenska småhusföretag som utländska leverantörer. Upphandlingen kommer att vara selektiv och småhusbolagen har fram till och med 17 oktober att anmäla sitt intresse. Under våren 2018 kommer den slutliga upphandlingen att genomföras.

## Personal

Fastighetsutvecklingschefen har sagt upp sig för nya utmaningar och slutar under hösten.

## Samverkan staden

Samverkansavtalet har tagits vidare till handling och en interimorganisation tillsammans med fastighetskontoret, stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret är i arbete.

Två workshops har genomförts med målen för höstens arbete som tema:

- Identifiera vägarna för att möjliggöra en nyproduktionstakt om 1400 färdigställda bostäder inom Framtidenkoncernen.
- Skapa en modell för urval av projekt och påbörja arbetet att fylla en projektportfölj som möjliggör att våra projekt tillför så mycket stads kvalitet och värde som möjligt för insatta resurser
- Skapa en effektiv och robust samverkansorganisation med utgångspunkt i gällande linjeorganisation

Flera arbetsgrupper har bildats och de arbetar för leverans på ovanstående tre punkter för implementering januari 2018.

Parallellt har åtgärder för bättre framförhållning i bygglovsärenden samordnats mellan stadsbyggnadskontoret, Egnahemsbolaget och Framtiden Byggutveckling. Möte med bygglovschefen med genomgång av kommande bygglov är genomfört. Underlag uppdateras nu månadsvis för att ge SBK möjlighet att planera sin verksamhet bättre utifrån vår information.



Martin Blixt  
VD  
Framtiden Byggutveckling AB

## Expedieras

1. Förvaltnings AB Framtiden

## Handling: 7 utredning HR/BR

Bolaget gör bedömningen att handlingen omfattas av sekretess enligt offentlighets- och sekretesslagen ( 2009: 400). Handlingen publiceras därför inte.

Frågor och förfrågningar rörande utlämnande av allmänna handlingar kan ställas till [byggutveckling@framtiden.se](mailto:byggutveckling@framtiden.se)

Handling: 8 a 2017-09-29

## **Beslut om investering i projekt Tunnbindaregatan, 11 bostäder, SDN Lundby, Poseidon**

Bolaget gör bedömningen att handlingen omfattas av sekretess enligt offentlighets- och sekretesslagen ( 2009: 400). Handlingen publiceras därför inte.

Frågor och förfrågningar rörande utlämnande av allmänna handlingar kan ställas till [byggutveckling@framtiden.se](mailto:byggutveckling@framtiden.se)

Handling: 8 b 2017-09-29

## **Beslut om investering i projekt Brilljantgatan, 99 bostäder, SDN Askim-Frölunda-Högsbo, Bostadsbolaget**

Bolaget gör bedömningen att handlingen omfattas av sekretess enligt offentlighets- och sekretesslagen ( 2009: 400). Handlingen publiceras därför inte.

Frågor och förfrågningar rörande utlämnande av allmänna handlingar kan ställas till [byggutveckling@framtiden.se](mailto:byggutveckling@framtiden.se)

Handling: 8 c 2017-09-29

## Beslut om investering i projekt Merkuriusgatan, 87 bostäder, SDN Östra Göteborg, Familjebostäder

Bolaget gör bedömningen att handlingen omfattas av sekretess enligt offentlighets- och sekretesslagen ( 2009: 400). Handlingen publiceras därför inte.

Frågor och förfrågningar rörande utlämnande av allmänna handlingar kan ställas till [byggutveckling@framtiden.se](mailto:byggutveckling@framtiden.se)



Handling: 8 d 2017-09-29

## Beslut om investering i projekt

### **SYSTER ESTRIDS GATA Guldheden, SDN Centrum**

Bolaget gör bedömningen att handlingen omfattas av sekretess enligt offentlighets- och sekretesslagen ( 2009: 400). Handlingen publiceras därför inte.

Frågor och förfrågningar rörande utlämnande av allmänna handlingar kan ställas till [byggutveckling@framtiden.se](mailto:byggutveckling@framtiden.se)

## Handling: 8 d projektuppföljning

Bolaget gör bedömningen att handlingen omfattas av sekretess enligt offentlighets- och sekretesslagen ( 2009: 400). Handlingen publiceras därför inte.

Frågor och förfrågningar rörande utlämnande av allmänna handlingar kan ställas till [byggutveckling@framtiden.se](mailto:byggutveckling@framtiden.se)

# Mål och inriktningsdokument för 2018

## Förslag till beslut

Styrelsen uppdrar till bolagets VD att utarbeta förslag till verksamhetsplan 2018 där grunden är;

- Göteborgs Stads budget för 2018
- Förvaltnings AB Framtidens affärsplan 2018
- Förvaltnings AB Framtidens mål- och inriktningsdokument 2018
- Framtiden Byggutvecklings mål- och inriktningsdokument för 2018

VD får också i uppdrag att samverka med de förvaltningar/bolag som har som uppdrag att vara processägare för Göteborgs Stads mål.

## Inledning

Mål och inriktningsdokument är ett styrdokument för VD och ledningsgrupp för att utarbeta ett förslag till verksamhetsplan för 2018. Dokumentet utgår ifrån Göteborgs Stads budget 2018, Förvaltnings AB Framtidens affärsplan 2018 samt Förvaltnings AB Framtidens mål och inriktningsdokument 2018.

I arbetet ska bolaget bidra till att uppfylla fullmäktiges mål och uppdrag. Uppdragen ska genomföras under 2018.

## SKAPA 1400 NYA BOSTÄDER PER ÅR

Framtidenkoncernen har en avgörande roll när det gäller att bygga nya hyresrätter till hyror som alla göteborgare har råd med. Vårt gemensamma mål är att från och med 2018 årligen färdigställa 1 400 bostäder. Detta innebär att vi ökar tempot i bostadsbyggandet och det kräver både långsiktighet och affärsmässighet.

Framtiden Byggutveckling AB är en central resurs tillsammans med Egnahemsbolaget AB eftersom de två bolagen har den samlande kompetensen för nyproduktion inom hela Framtidskoncernen. Framtiden Byggutveckling AB bygger på uppdrag av Förvaltnings AB Framtiden som ansvarar för och beslutar om koncernens nyproduktion av hyresrätter i nära samverkan med de allmännyttiga dotterbolagen.

För att lyckas med arbetet krävs ett gott samarbete med bland annat fastighetskontoret, stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret, stadsdelarna och andra aktörer inom branschen.

## Inriktning för 2018

- Vi ska bygga i hela Göteborg med en tydlig inriktning mot våra 7 utsatta områden utvecklingsområden, Selma i Backa, Dag Hammarskjölds boulevard och Frihamnen.
- Vi ska arbeta med olika upplåtelseformer i vår nyproduktion. Den viktigaste är hyresrätten men i områden där hyresrätten dominerar är det viktigt att tillföra andra

bostadsrätter och egnahem. Vi ska även tillföra andra boendeformer så som kooperativ hyresrätt, bo-/bygg-gemenskaper och trygghetsbostäder för äldre.

- Arbeta med olika entreprenadformer så som exempelvis delad entreprenad med målet att sänka produktionskostnaden
- Vi ska bygga bostäder med rimliga hyror.
- Vi ska bygga vackert, varierat och vara nyskapande vid planeringen av nya områden som både ska vara trygga och jämställda.
- Husen ska vara miljöanpassade och energisnåla med god tillgänglighet. För att avgöra vår klimatpåverkan och minska den ska vi beräkna vårt klimatavtryck.
- Vi ska sträva efter att bygga parkeringshus som frikopplar parkeringskostnaden från boendet.

## **Mål**

Tempot i bostadsbyggandet ska öka och vi ska bygga bostäder för alla göteborgare.

## **Strategier**

- Industriellt byggande och koncepthus ska starkt prioriteras
- Bygga blandade boendeformer i samma kvarter
- Delta aktivt i planeringen av nya bostadsområden för att skapa bra förutsättningar för att bygga till en låg produktionskostnad.
- Prova verktyg/metoder för att beräkna klimatavtryck över livscykeln för produkter och material
- Aktivt arbeta med fokus på lägre hyror i samspel med god kvalitet

## **MÅTETAL:**

- Antal färdigställda bostäder/boendeform per år (mål 1 400 bostäder per år från 2018)
- Antal nyproduktionsprojekt som har en frikopplad parkeringskostnad från boendet
- Genomsnittlig hyresnivå kr/kvm samt relativhyra kr/relativ enhet
- Antal lägenheter i detaljplaneskede (klara detaljplaner samt pågående)

## **GOD EKONOMI OCH EFFEKTIV VERKSAMHET**

Att färdigställa 1 400 bostäder per år från 2018 är en stor finansiell utmaning som både ställer krav på långsiktighet och affärsmässighet. För att koncernen ska klara detta krävs stora förändringar. Flertalet parametrar måste balanseras för att frigöra kapital för nyproduktionen och bibehålla god soliditet. Ekonomiskt utrymme måste skapas genom att frigöra resurser, banta renoveringsplaner och förenkla den egna organisationen. Styrning och ledning måste utvecklas och en gemensam organisation ska skapas för HR, IT och upphandling.

## **Inriktning för 2018**

Under 2018 ska koncernens bolag fokusera på att frigöra kassaflöde för att finansiera nyproduktionen 2018. Detta innebär för Framtiden Byggutveckling AB att lagd projektbudget för 2018 är realistisk.

## **MÅL**

Att leverera färdigställda lägenheter enligt prognos, både vad avser ekonomi och leveranstidpunkt.

## **Strategier**

- Sträva efter minskad produktionskostnad i förhållande till byggprisindex i alla projekt och dessutom ta fram ett relevant nyckeltal för att mäta och följa upp dessa.
- Som ett led i att sträva efter minskad produktionskostnad, aktivt arbeta för att bredda marknaderna – i ett utvecklingsarbete med koppling till volym och kvalitet.
- Aktivt arbeta tillsammans med Tidiga skeden för att få effektiva processer och effektiv ekonomi.
- Aktivt arbeta tillsammans med Tidiga skeden i portföljanalysen.
- Säkerställa implementeringen av gemensam byggstandard.
- Sträva efter en yteffektivitet (BOA+LOA, BTA ljus) i projekten om 0,7 eller bättre.

## **MÄTETAL**

Under året ska relevanta nyckeltal utvecklas och mätas för respektive projekt. Initiala mätetal är:

Projekt – (enskilt och portfölj) uppföljning av:

- antal lägenheter – färdigställda och pågående årsvis
- produktionskostnad kr/kvm
- periodiserade likviditetsflöden i projektet
- lönsamhetsberäkningar
- yteffektivitet (BOA+LOA, BTA ljus)

Effektivitet i organisation, bland annat genom uppföljning

- nedlagd tid i projekt

## **ATTRAKTIVARE ARBETSGIVARE**

Medarbetarna är våra viktigaste ambassadörer och hur medarbetarna trivs, utvecklas och lyckas i sina uppdrag är helt avgörande för vår möjlighet att behålla och rekrytera kompetens till koncernen. Ett koncerngemensamt värdegrundsarbete med utgångspunkt i stadens gemensamma förhållningssätt ska skapa förutsättningar för ett starkt medarbetar-engagemang.

## **Inriktning för 2018**

Framtiden Byggutveckling AB ska uppfattas som en modern arbetsplats för befintliga och potentiella medarbetare i koncernen och erbjuda en arbetsmiljö som präglas av delaktighet, inflytande över den egna arbetssituationen och öppenhet.

Framtiden Byggutveckling AB ska vara en hälsofrämjande organisation som ger förutsättningar för en god balans mellan arbete och fritid. Vi ser mångfald som en strategisk tillgång i koncernens affärsutveckling och strävar efter att ge varje medarbetare en möjlighet att nå sin fulla potential.

## **MÅL**

Framtiden Byggutveckling AB ska vara en attraktiv arbetsgivare.

### **Strategier**

- Skapa förutsättningar för ett starkt medarbetarengagemang genom ett gemensamt värdegrundsarbete.
- Utveckling av medarbetarskap och ledarskap med utgångspunkt i de gemensamma förhållningssätten där samarbete och nytänkande särskilt ska betonas.
- Kompetensförsörjning genom medarbetarutveckling, rekryteringsutveckling och profilering av koncernen som arbetsgivare.

### **MÄTETAL**

- HME - index för hållbart medarbetarengagemang
- Personalomsättning
- Sjukfrånvaro och frisknärvaro

## Framtiden Byggutveckling AB

## Kommentarer till delårsbokslut januari – augusti 2017

Bolaget redovisar för perioden ett negativt resultat om 3 mnkr före skatt.

I dagsläget finns en projektportfölj om dryga 40-tal projekt med en omsättning för perioden om 123 mnkr, att jämföra mot prognosens 166 mnkr. Avvikelse finns i flera projekt.

I Kortedala Torg, Wadköpingsgatan och Mandolingatan är avvikelserna tillsammans 38 mnkr, och främst kopplade till anbudsfasen.

Administrationskostnaderna är 2,8 mnkr högre än prognos. Bolaget är i en fortsatt uppstartsfas vilket medför lägre utfakturering i projekt, 1,9 mnkr, samt högre kostnader i form av främst köpta konsulttjänster, både IT-stöd och verksamhetsstöd.

Resultaträkning (tkr)	Utfall jan-aug 2017	Prognos 2 jan-aug 2017	Avvikelse
Projektintäkter	110 355	151 758	-41 403
Projektledningsintäkter	<u>12 875</u>	<u>14 738</u>	<u>-1 863</u>
<b>Omsättning i projekt</b>	<b>123 230</b>	<b>166 496</b>	<b>-43 266</b>
Projektkostnader	-123 230	-166 496	43 266
<b>Resultat i projekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Administrativa intäkter	9 838	9 840	-2
Administrationskostnader	<u>-12 433</u>	<u>-9 640</u>	<u>-2 793</u>
<b>Netto administration</b>	<b>-2 595</b>	<b>200</b>	<b>-2 795</b>
Avskrivningar	-358	-200	-158
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-2 953</b>	<b>0</b>	<b>-2 953</b>
Finansnetto	-6	0	-6
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-2 959</b>	<b>0</b>	<b>-2 959</b>

## Antalet anställda

Per den sista augusti fanns 29 personer anställda i företaget.

## **Kommentarer till balansräkningen**

Omsättningstillgångarnas består främst av kundfordringar och månadens arbete i projekt som faktureras kommande månad.

Bolaget har ett eget kapital om 0,5 mnkr. För helåret beräknas bolaget redovisa ett negativt resultat efter skatt om 7 mnkr, (se prognos 3). En garanti finns från moderbolaget för täckning av eget kapital upp till en förlust om 10 mnkr.

Främsta posten bland de övriga skulderna är leverantörsskulder.

Bilaga 1      Resultaträkning

Bilaga 2      Balansräkning

## **Förslag till beslut**

Styrelsen föreslås besluta

att              fastställa Resultat- och Balansräkning per 2017-08-31.

**Framtiden Byggutveckling AB**

Martin Blixt



## Framtiden Byggtveckling AB

## Bokslut januari - augusti 2017

Resultaträkning (tkr)	Utfall jan-aug 2017	Prognos 2 jan-aug 2017	avvikelse
Projektintäkter	110 355	151 758	-41 403
Projektledningsintäkter	<u>12 875</u>	<u>14 738</u>	<u>-1 863</u>
<b>Omsättning i projekt</b>	<b>123 230</b>	<b>166 496</b>	<b>-43 266</b>
Projektkostnader	<u>-123 230</u>	<u>-166 496</u>	<u>43 266</u>
<b>Resultat i projekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Administrativa intäkter	9 838	9 840	-2
Administrationskostnader	<u>-12 433</u>	<u>-9 640</u>	<u>-2 793</u>
<b>Netto administration</b>	<b>-2 595</b>	<b>200</b>	<b>-2 795</b>
Avskrivningar	<u>-358</u>	<u>-200</u>	<u>-158</u>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-2 953</b>	<b>0</b>	<b>-2 953</b>
Finansnetto	-6	0	-6
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-2 959</b>	<b>0</b>	<b>-2 959</b>

**Framtiden Byggutveckling AB****Bokslut januari - augusti 2017****Utfall  
aug  
2017****Utfall  
aug  
2016****Utfall  
Dec  
2016****Balansräkning (tkr)**

## TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

2 419

241

1 262

Omsättningstillgångar

43 873

11 433

29 987

**Summa tillgångar****46 292****11 674****31 249**

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

-1 770

535

538

Finansiering från moderbolaget

24 162

8 590

17 585

Övriga skulder

23 900

2 549

13 126

**Summa eget kapital och skulder****46 292****11 674****31 249**

## Framtiden Byggutveckling AB

## Prognos 3

Resultaträkning (tkr)	Prognos 3 2017	Prognos 2 2017	Avvikelse
Projektintäkter	370 899	533 020	-162 121
Projektledningsintäkter	<u>20 225</u>	<u>25 946</u>	<u>-5 721</u>
<b>Omsättning i projekt</b>	<b>391 124</b>	<b>558 966</b>	<b>-167 842</b>
Projektkostnader	-392 034	-558 966	166 932
<b>Resultat i Projekt</b>	<b>-910</b>	<b>0</b>	<b>-910</b>
Administrationsarvode	14 000	14 000	0
Administrationskostnader	<u>-20 235</u>	<u>-13 800</u>	<u>-6 435</u>
<b>Netto administration</b>	<b>-6 235</b>	<b>200</b>	<b>-6 435</b>
Avskrivningar	-475	-200	-275
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-7 620</b>	<b>0</b>	<b>-7 620</b>
<b>Finansnetto</b>	<b>-6</b>	<b>0</b>	<b>-6</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-7 626</b>	<b>0</b>	<b>-7 626</b>

## KOMMENTARER TILL PROGNOSEN 2017

## Resultat i projekt

Projektintäkterna avviker med 162 mnkr främst till följd av förskjutningar i olika projekt. I projekten Mandolingatan, Wadköpingsgatan och Kortedala torg beräknas sammanlagd förskjutning bli 93 mnkr. I samtliga fall finns förskjutningen i upphandlingsfasen med bland annat uteblivna anbud och förlängd anbudstid. I projektet Titteridamm beräknas 19 mnkr flyttas till 2018, där merparten avser inköp av mark. Överklaganden har försenat projekten Robertshöjd/Smörslottsgatan (8 mnkr) och Boihop, Högsbo (9 mnkr). Ovan redovisade projekt påverkar sammantaget inte resultatet utan intäkter och kostnader balanseras fullt ut.

Två projekt, Kärralund och Lemmingvallen, beräknas inte genomföras. Projektomsättningen beräknas minska med 40 mnkr och projektkostnaderna med 39 mnkr, vilket förklarar projektresultatet.

### **Administration**

Administrationskostnader avser personalkostnader och externa kostnader. Jämfört med tidigare prognos, beräknas dessa kostnader öka med 6,4 mnkr. Avvikelsen består främst av interntid, 5,3 mnkr samt ökade köpta tjänster i form av IT-stöd och verksamhetsstöd, 0,5 mnkr, relaterat till bolagets uppstartsprocess.

### **Resultat och Eget kapital**

Bolaget beräknar en förlust med 7,6 mnkr före skatt vilket i förlängningen medför att moderbolaget garanterat eget kapital via en kapitaltäckningsgaranti.

### **Antal anställda**

Vid utgången av 2017 beräknas totalt 29 st medarbetare, fördelade på projektavdelning 17 st, på utvecklingsavdelningen 8 st och inom administration, 4 st. En minskning med 1 person jämfört med tidigare prognos.

### **Investeringar i bostäder i förvaltande bolagen**

I bilaga 3 redovisas bolagets projektportfölj. Totalt beräknas 617 mnkr, inklusive moms och markköp, att upparbetas under 2017. I projekten Fjällbo Park och Siriusgatan är fördelningen av bostäder mellan bolaget och Egnahemsbolaget inte helt utrett, utan en grov bedömning är gjord.

### **Kommentarer till balansräkningen**

Merparten av omsättningstillgångarna är fakturering till bostadsföretagen och december månads upparbetning i projekt som faktureras i januari 2018. Övriga skulder består till övervägande del av leverantörsskulder.

Bilaga 1	Resultaträkning
Bilaga 2	Balansräkning
Bilaga 3	Projektportfölj

### **Förslag till beslut**

Styrelsen föreslås besluta

att                      anteckna prognosen för 2017

### **Framtiden Byggutveckling AB**

Martin Blixt

## Framtiden Byggutveckling AB

Resultaträkning (tkr)	Prognos 3 2017	Prognos 2 2017	Prognos 1 2017	Budget 2017
Projektintäkter	370 899	533 020	651 587	621 400
Projektledningsintäkter	<u>20 225</u>	<u>25 946</u>	<u>30 211</u>	<u>30 211</u>
Summa projektintäkter	391 124	558 966	681 798	651 611
Projektkostnader	<u>-392 034</u>	<u>-558 966</u>	<u>-681 798</u>	<u>-651 611</u>
<b>Resultat i projekt</b>	<b>-910</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Administrationsarvode	14 000	14 000	9 990	8 700
Administrationskostnader	<u>-20 235</u>	<u>-13 800</u>	<u>-9 790</u>	<u>-8 500</u>
<b>Summa</b>	<b>-6 235</b>	<b>200</b>	<b>200</b>	<b>200</b>
Avskrivningar	<u>-475</u>	<u>-200</u>	<u>-200</u>	<u>-200</u>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-7 620</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Finansnetto	-6	0	0	0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-7 626</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Framtiden Byggtveckling AB**

<b>Balansräkning (tkr)</b>	<b>Prognos 3 2017</b>	<b>Prognos 2 2017</b>	<b>Prognos 1 2017</b>	<b>Budget 2017</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>				
Anläggningstillgångar	2 301	2 236	1 062	991
Omsättningstillgångar	176 000	138 302	129 473	105 000
<b>Summa tillgångar</b>	<b>178 301</b>	<b>140 538</b>	<b>130 535</b>	<b>105 991</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
Eget kapital	-7 089	538	538	535
Finansiering från moderbolaget	84 400	20 000	9 997	5 456
Övriga skulder	100 990	120 000	120 000	100 000
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>178 301</b>	<b>140 538</b>	<b>130 535</b>	<b>105 991</b>

Framtiden Byggutveckling AB  
Prognos 3, 2017

Nybyggnadsprojekt bostäder

Styrelsehandling nr 10 b  
2017-09-29  
Bilaga 3

Projekt	Totalt antal bostäder	Totalt antal bostäder	Avvikelse	P3 Tkr	P2 Tkr	Avvikelse P3 / P2	P3	P2
							Inkl moms och mark, Tkr	Inkl moms och mark, Tkr
Adventsvägen	125	125	0	24 611	8 000	16 611	45 663	10 000
Askimsviken	111	111	0	8 479	12 000	-3 521	47 599	52 000
Beväringsgatan "Nya Kvibergshuset"	226	226	0	3 127	12 000	-8 873	3 909	15 000
Briljantgatan, Tynnered	99	99	0	495	560	-65	619	700
Donsö brofäste	42	42	0	17 485	8 000	9 485	21 856	10 000
Dr Westrings gata, Guldheden	30	30	0	154	480	-326	193	600
Fjällbo park, Utby	60	130	-70	2 102	2 400	-298	2 628	3 000
Frihamnen	400	400	0	2 969	4 000	-1 031	3 711	5 000
Gamlestaden 20:21, 740:158, 740:7 och 740:36	56	56	0	1 049	1 200	-151	1 311	1 500
Gamlestadens torg etapp II	50	50	0	20	400	-380	25	500
Gunnilse	170	170	0	379	900	-521	474	1 125
Hagforsgatan, Torpa	209	209	0	502	800	-298	627	1 000
Hammarkulletorget	60	60	0	525	400	125	656	500
Järnmyntsgatan, Högsbo	39	39	0	320	8 000	-7 680	400	10 000
Kortedala torg, Lyktan	75	75	0	15 111	33 280	-18 169	28 889	50 000
Kv Makrillen	111	100	11	26 440	16 000	10 440	33 050	20 000
Mandolingatan	532	532	0	16 465	64 000	-47 535	20 581	80 000
Merkuriusgatan, Bergsjön	87	87	0	736	400	336	920	500
Modulbostäder, Askimsviken	57	57	0	48 645	52 946	-4 301	60 806	66 182
Modulbostäder, Kärralundsvallen	0	44	-44	0	32 000	-32 000	0	40 000
Modulbostäder, Lemmingsvallen	0	57	-57	0	8 000	-8 000	0	10 000
Muskotgatan/Saffransgatan	42	42	0	2 858	1 200	1 658	3 572	1 500
Radiatorget	75	75	0	637	1 600	-963	796	2 000
Rubelgatan, Högsbo (Riksdalersgatan) Boihop Högsbo	45	45	0	7 681	14 000	-6 319	9 601	17 500
Selma 1, centrum (inkl samordning BHG)	288	295	-7	2 772	1 200	1 572	3 465	1 500
Selma 2, Litteraturgatan	470	470	0	1 786	2 160	-374	2 233	2 700
Siriusgatan, Gärdsås (Bergsjön)	40	170	-130	2 215	1 600	615	2 768	2 000
Sisjödalen, Sisjön	128	127	1	5 659	13 600	-7 941	7 074	17 000
Smörslottsgatan, Härlanda tjärn	220	220	0	3 468	9 600	-6 132	4 335	12 000
Syster Estrids gata	66	66	0	12 051	16 000	-3 949	15 064	20 000
Säterigatan, Eriksberg	560	560	0	338	80	258	423	100
Tittiridamm (Angered)	162	150	12	5 082	24 000	-18 918	6 353	30 000
Torpagatan, Torpa	170	170	0	16 008	18 400	-2 392	20 010	23 000
Tunnbindaregatan, Brämaregården	11	11	0	1 753	0	1 753	2 191	0
Tuve Centrum	114	110	4	4 374	9 600	-5 226	5 467	12 000
Tuve Väster	150	150	0	0	0	0	0	0
Uggleberget, Nya Hovås	368	368	0	140 880	138 560	2 320	242 101	253 700
Wadköpingsgatan, Backa	67	65	2	13 901	40 800	-26 899	17 376	51 000
Östra Källtorp	100	100	0	50	800	-750	62	1 000
<b>SUMMA</b>	<b>5 615</b>	<b>5 893</b>	<b>-278</b>	<b>391 124</b>	<b>558 966</b>	<b>-167 841</b>	<b>616 806</b>	<b>824 607</b>

## **Utlandsresa Tyskland**

### **Förslag till beslut i styrelsen för Framtiden Byggutveckling AB**

#### **Förslag till beslut**

Att Framtiden Byggutveckling deltar vid ExpoReal tillsammans med BRG 3-5 oktober.  
Att Framtiden Byggutveckling representeras av 1 person.

Göteborg dag som ovan

Martin Blixt

VD