

Årsredovisning för  
**Framtiden Byggutveckling AB**  
556731-5170  
Räkenskapsåret  
**2023-01-01 – 2023-12-31**

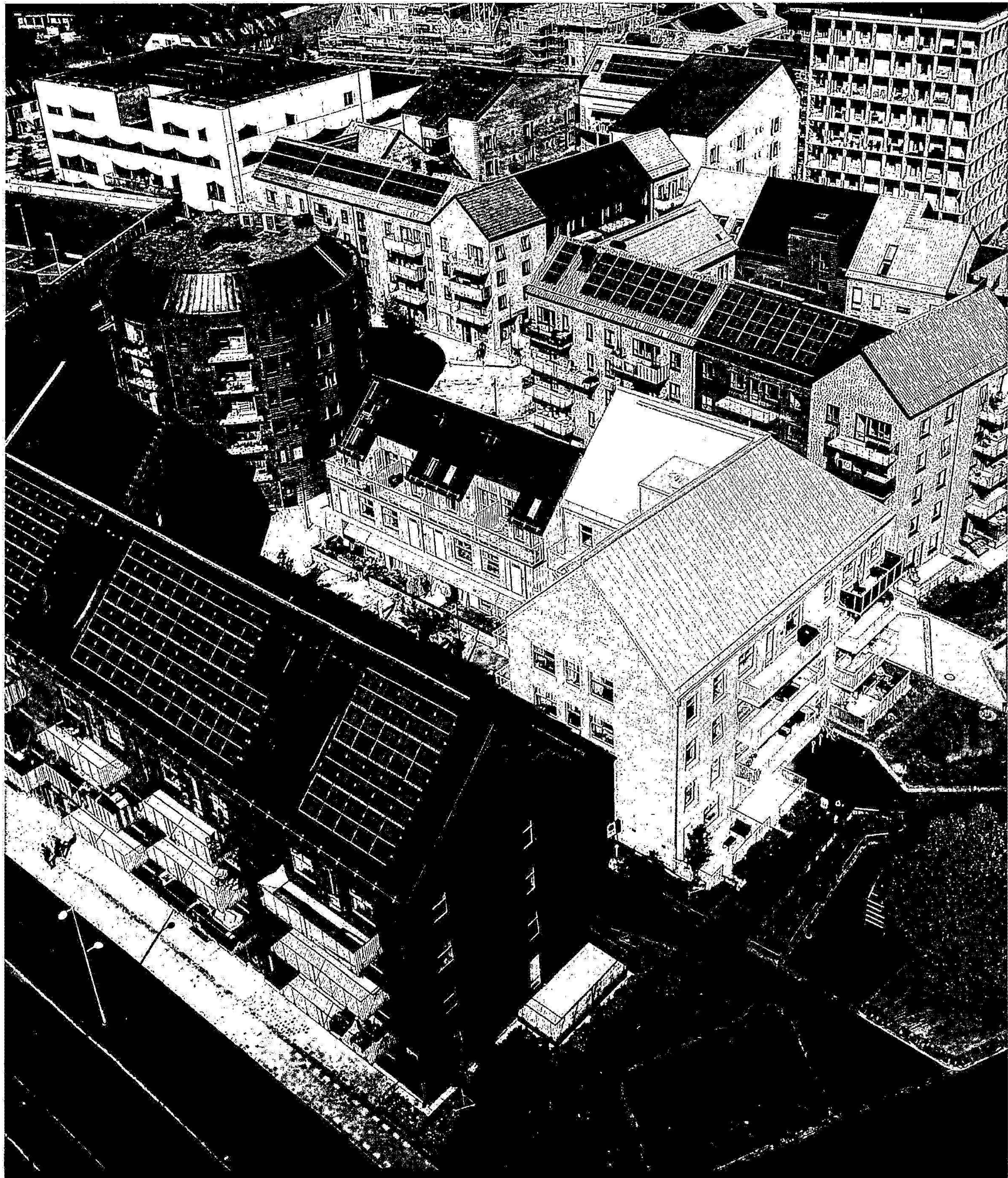
**FASTSTÄLLELSEINTYG**

Undertecknad verkställande direktör intygar härmed, dels att denna kopia på årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämman den 7 mars 2024. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Göteborg den 12 mars 2024

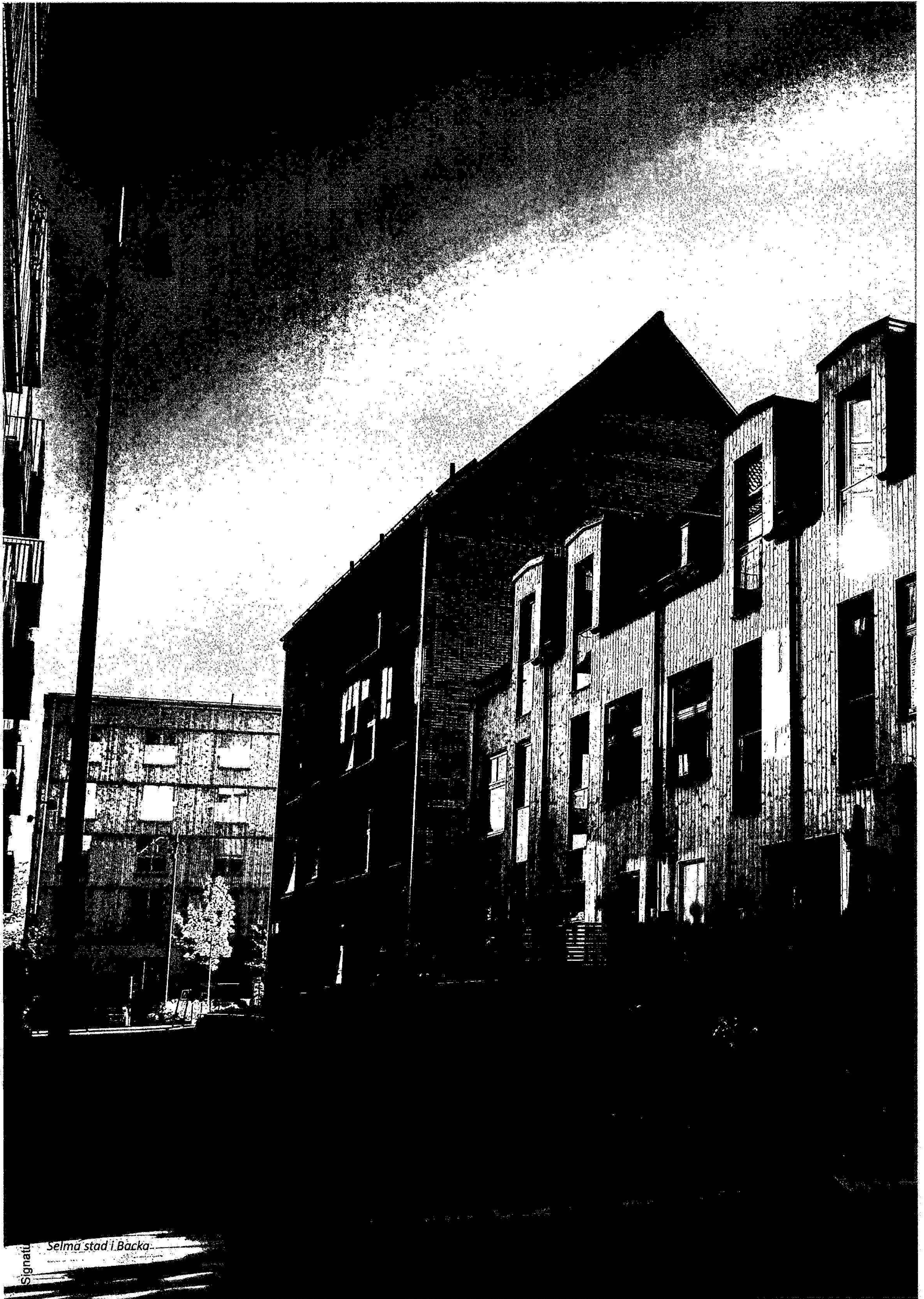


Dan Sandén



**Framtiden<sup>®</sup>**  
**Byggutveckling**

**2023**  
**Årsredovisning**



Signati Selma stad i Backa

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

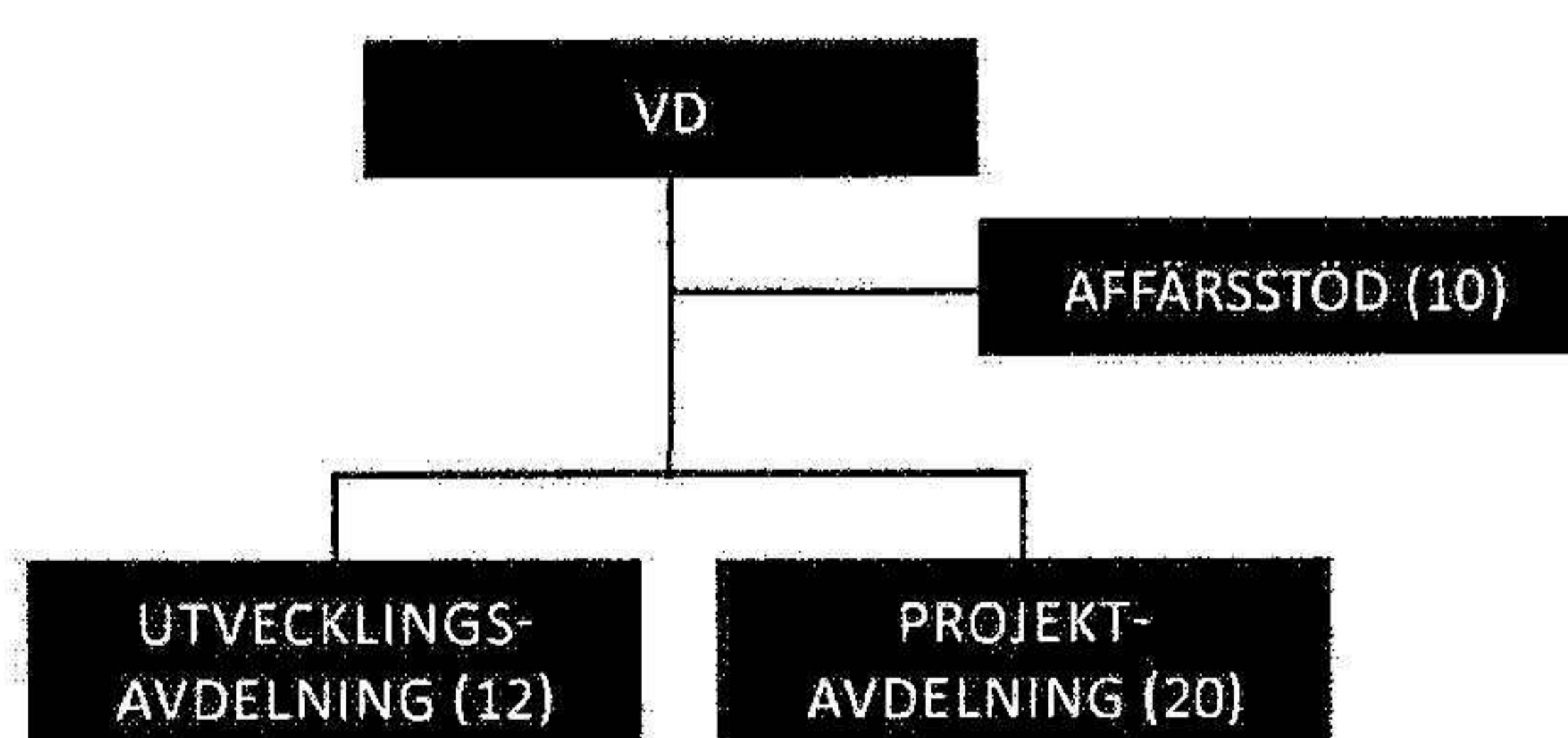
DETTA ÄR FRAMTIDEN BYGGUTVECKLING.....	4
ÅRET I KORTHET .....	5
VD HAR ORDET .....	6
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE .....	7
VERKSAMHET .....	7
STYRNING.....	8
MARKNADEN.....	8
FINANSIELL ORGANISATION OCH RISKHANTERING .....	9
HÅLLBARHET .....	9
MEDARBETARE .....	9
UTBLICK 2024 .....	10
INTERN STYRNING OCH KONTROLL.....	10
RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER.....	10
FEM ÅR I SAMMANDRAG.....	15
VINSTDISPOSITION.....	15
FINANSIELLA RAPPORTER.....	16
RESULTATRÄKNING.....	16
BALANSRÄKNING.....	17
FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL .....	19
KASSAFLÖDESANALYS .....	20
NOTER .....	22
ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE.....	27

## DETTA ÄR FRAMTIDEN BYGGUTVECKLING

Framtiden Byggutveckling initierar, utvecklar och producerar bostäder i hela Göteborg utifrån det allmännyttiga uppdraget. Bolaget initierar samtliga boende- och upplåtelseformer och utvecklar och producerar Framtidenkoncernens hyresrätter. Framtiden Byggutveckling och systerbolaget Egnahemsbolaget har den samlade kompetensen för nyproduktion inom koncernen. Bolagen bygger på uppdrag av moderbolaget, som ansvarar för och beslutar om koncernens nyproduktion i samverkan med de förvaltande bolagen. Färdigställda bostäder lämnas över till systerbolagen Bostadsbolaget, Familjebostäder, Gårdstensbostäder och Poseidon som äger och förvaltar dem.

### VÅR ORGANISATION

Bolaget består av tre avdelningar med olika ansvarsområden. De leds av tre avdelningschefer, vilka leds av bolagets VD. Avdelningen Affärsstöd ansvarar för ekonomi, verksamhetsstyrning, processutveckling, administration och IT. Utvecklingsavdelningen ansvarar för det strategiska och operativa arbetet inom stads- och projektutveckling i det tidiga skedet, affärsutveckling, arkitektonisk utformning, hållbarhet, bolagets forsknings- och utvecklingsportfölj, kommunikation, KMA och inköp. Projektavdelningen ansvarar för att driva projektutveckling från detaljplanestart i detaljplaneprocessen, under produktion fram till överlämning av inflyttningsklara bostäder samt eftermarknad.



## ÅRET I KORTHET

**468**

■ Projektomsättning, mnkr

**312**

■ Antal byggstartade bostäder

**279**

■ Antal färdigställda bostäder



**380**

■ Klimatpåverkan (kg CO<sub>2</sub><sup>e</sup>/m<sup>2</sup> BTA) i upphandlade projekt under året

**839**

■ Antal bostäder i produktion vid årsskiftet

**3184\***

■ Antal bostäder i byggrätter (laga kraftvunna detaljplaner) vid årsskiftet

**856\***

■ Antal bostäder i infämnade planbesked



**13 200**

■ Antal bostäder i portföljen från idé till produktion

**8/948**

■ Antal tecknade entreprenadavtal/avseende bostäder under året

\* Avser alla upplåtelseformer

## HÄNDELSER UNDER 2023

- Vi har levererat 279 nya bostäder.
- Arbetat fram koncepthus och konceptkvarter.
- Ökat samverkan med vårt systerbolag Egnahemsbolaget rörande projektutveckling i Tidigt skede.
- Vi har kraftsamlat kring miljö- och klimatfrågor:
  - startat två pilotprojekt med halverade koldioxidutsläpp och storskaligt återbruk
  - deltagit aktivt i koncernens arbete inom mobilitet och parkering med syfte att minska miljöpåverkan och möjliggöra nyproduktion
  - bidragit med inspel i stadens arbete med ny parkeringspolicy och strategiarbetet "Vi driver på utvecklingen av hållbara transporter."
- Ett miljöledningssystem har tagits fram koncerngemensamt och arbetas framöver in i ordinarie verksamhetsplan och bolagets processer.
- Medarbetarspel har genomförts i syfte att lära känna varandra bättre och stärka bolagskulturen.
- Byggstartat 312 bostäder genom spadtag och sågtag.

## VD HAR ORDET

Framtiden Byggutveckling har en central roll i att forma Göteborgs framtid genom att initiera, utveckla och producera nya bostäder. Det är en betydelsefull roll som vi gillar och tar på stort allvar.

Bostaden är kärnan i människors liv och påverkar livssituationen på ett avgörande sätt. När bostadsbristen är stor och kraven på nyproduktion gällande både omfattning och kvaliteter bara ökar, blir det än viktigare med en så effektiv bostadsproduktion som möjligt.

2023 var ett tufft år och en stor utmaning. Med ökade priser på råvaror, högre transportkostnader, räntehöjningar, avskaffade investeringsstöd och ökad inflation sattes vi på mycket stora prov.

Vårt mål är att bidra till en mer blandad stad och bygga bostäder med hög arkitektonisk kvalitet. Med kvartersstaden och trädgårdsstaden som förebild och utifrån principerna för värdeskapande stadsutveckling ska vi planera och bygga med klassisk arkitektur. Vi ska bygga hållbart med kraftigt minskade utsläpp och öka byggtakten för att färdigställa stora volymer nya bostäder.

En del i lösningen är att vi under 2023 påbörjat en omställning av vår kommande produktion utifrån ett helhetstänk och konceptuellt byggande där vi tagit fram koncept med bostäder som lever upp till de höga kraven.

Med en grundläggande kostnadseffektivitet och med bra boendekvaliteter har vi tagit fram olika koncept av hus som går att kombinera i en mängd olika varianter. Husen finns i typer från enstaka trapphus, till lamellhus och kvartersbebyggelse. Det exteriöra uttrycket kan variera på olika sätt men grundutformningen bygger på klassisk arkitektur inklusive varianter på så kallade moderna landshövdingehus. De första utkasterna till våra koncepthus har rönt stort intresse och gillande.

Trots svåra tider har vi lyckats handla upp 948 nya bostäder i 8 projekt under 2023. Det har varit en bra konkurrens med många inkomna anbud från entreprenörer.

2023 innebar ändå totalt en något lägre produktion med 279 nya färdigställda hyresrätter. Vår totala nybyggnadsportfölj har ökat under året och omfattade vid årsskiftet 81 projekt med cirka 13 200 bostäder i olika skeden. 2024 kommer antalet färdigställda nya bostäder att minska något ytterligare för att därefter successivt öka de kommande åren



Vi fortsätter nu och intensifierar arbetet med fler planbeskedsansökningar för att öka byggtakten. Vår målsättning är att lämna in ansökningar om planbesked motsvarande 2 500 nya bostäder per år. Viktigt är att också kraftsamla för att pågående detaljplaner kommer i mål så att vår produktion kan komma igång som planerat.

Den enskilt största utmaningen är kanske ändå att producera bostäder som är ekonomiskt tillgängliga för alla. Vi behöver därför fortsätta att fokusera på låga produktionskostnader i våra projekt. Här spelar samarbetet inom koncernen kring mobilitet och parkering stor roll för att skapa förutsättningar för nya projekt och minskade kostnader.

Vårt fokus på att minska klimatpåverkan är starkt. Vi ska halvera koldioxidutsläppen ur ett livscykelperspektiv i all produktion som startar från 2025. Projektet kv Omställningen, som vi byggstartade under 2023 är ett steg mot att hitta skalbara metoder för att minska utsläpp utan ökade kostnader. Under 2024 byggstartar vi ytterligare ett projekt utmed Litteraturgatan med extra stort hållbarhetsfokus och målsättningen att minst hälften av allt material ska vara återbrukat.

Vi arbetar strukturerat för sund konkurrens genom att ställa tydliga krav i våra upphandlingar. Projekten följs upp fortlöpande utifrån att schyssta och likvärdiga villkor ska gälla på marknaden.

Utmaningarna har varit betydande under året och kommer fortsätta vara det de närmaste åren. Som en stabil och långsiktig aktör planerar vi för fortsatt byggnation, och ser fram emot att möta kommande utmaningar med ökad konkurrens och hållbara lösningar. Vi ser positivt på framtiden och är fast beslutna att göra allt vi kan för att leverera på våra mål och strategier.

*Dan Sandén*  
VD Framtiden Byggutveckling AB

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Framtiden Byggutveckling AB, 556731-5170, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

## ÅRETS VERKSAMHET

### ÄGARFÖRHÅLLANDEN

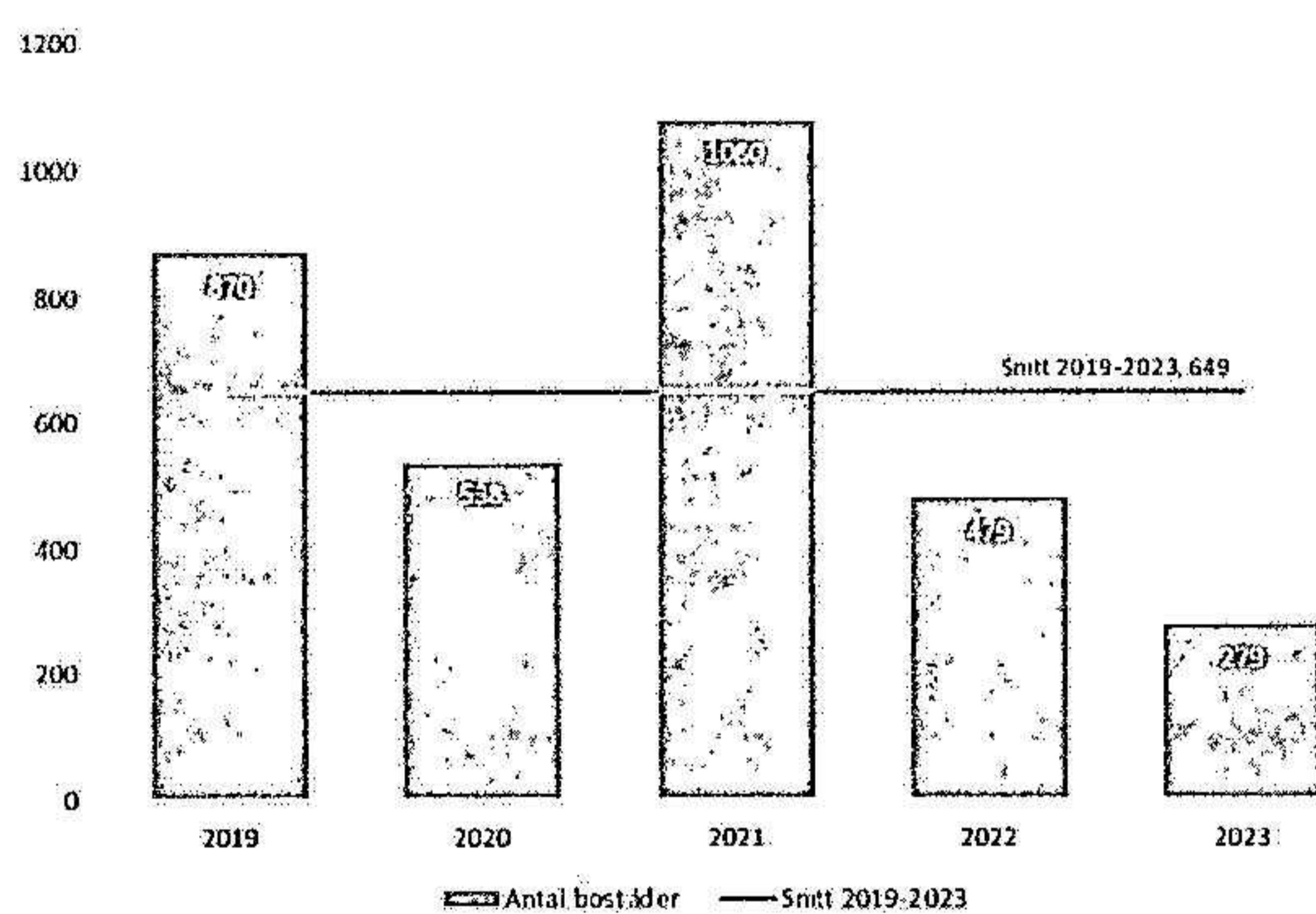
Framtiden Byggutveckling AB, med säte i Göteborg, ägs till 100 procent av Förvaltnings AB Framtiden, 556012-6012, som i sin tur är ett helägt dotterbolag till Göteborgs Stadshus AB, ägt av Göteborgs Stad.

### VERKSAMHET

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.

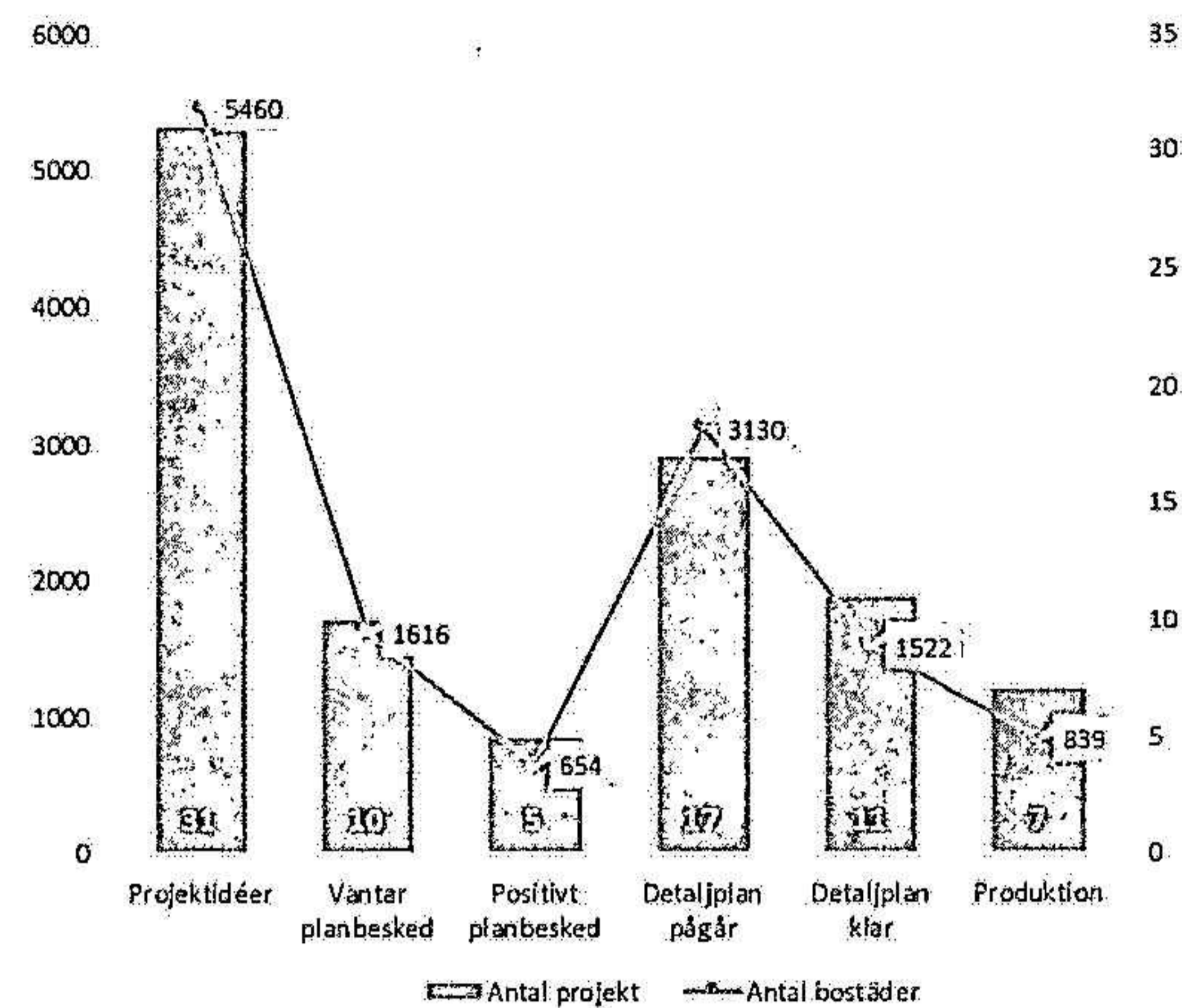
Under 2023 har Framtiden Byggutveckling levererat 279 färdigställda bostäder. Projektomsättningen har minskat från 797 mnkr 2022 till 468 mnkr 2023. Den lägre omsättningen är en följd av att färre projekt varit i produktion.



### Leveranser senaste fem åren

Vi deltar i pilotprojektet "Sunda byggen" tillsammans med Byggföretagen, Brixly och Göteborgs Stad. Syftet är att ta fram en kvalitetssäkrad metod för att göra det svårare att begå brott på våra byggarbetsplatser. Inom ramen för arbetet om sund konkurrens genomförs kontroller på byggarbetsplatser. Under 2023 har en kontroll utförts i inköp- och upphandlingsnämndens regi och tre på Byggutvecklings eget initiativ med hjälp av kontrakterad konsult.

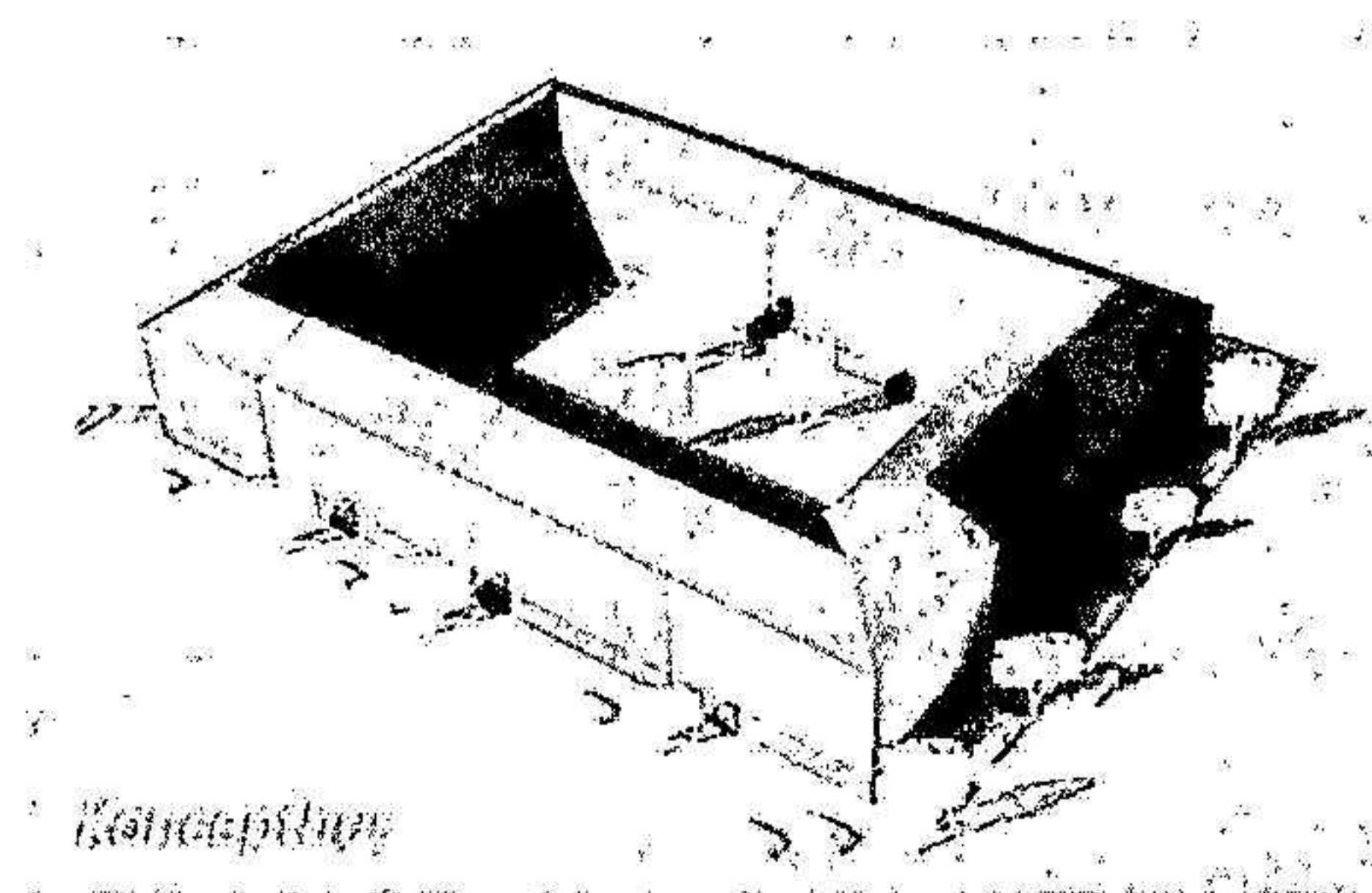
Bolaget har haft igång över 13 000 bostäder i olika utvecklingsskeden från projektidé och ansökan om detaljplan till färdigställda bostäder.



### Portföljen fördelad på olika skeden

Bolaget arbetar aktivt med att utveckla nyproduktionen i ett tidigt skede. Biskopsstaden är ett exempel på där vi har många kommande projekt och deltar i stadens strategiska arbete med utvecklingsområden.

För att möta förväntningarna från politiken att bygga kringbyggda kvarter har vi under året tagit fram ett koncept för ett typkvarter uppbyggt med moduler trapphusvis. Detta system medger lösningar med olika lägenhetssammansättningar och som även klarar olika utmaningar i form av exempelvis buller och dagsljus. För att säkerställa en hög boendekvalitet har det så kallade "MAB-verktyget" använts, som är framtaget av Framtiden i samarbete med CBA (Centrum för Boendets Arkitektur). Konceptet kan användas i sin helhet för att bygga kringbyggda kvarter eller i delar, exempelvis för u-formad bebyggelse. Konceptet ger även en tidig indikation om byggkostnader.



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

## MARKNADEN

Under 2023 spädades oron i vår omvärld på ytterligare. Terrorhotnivån mot Sverige höjdes och kampanjerna för att misskreditera Sverige ökade, samtidigt fortsätter kriget i Ukraina. Till det kom konflikten mellan Israel och Hamas i slutet av året. Det osäkra läget har även avspeglat sig i en svag krona, hög

inflationstakt och fortsatt högt ränteläge. Först i slutet av året kom en ljusning i ekonomin och Riksbanken lämnade styrräntan oförändrad då inflationen vände nedåt och de långa marknadsräntorna följde efter.

Den svenska ekonomin gick under året in i en lågkonjunktur. Den höga inflationen i kombination med räntehöjningar påverkade tillväxten negativt. Prognos för helåret 2023 avseende BNP uppgick till minus 0,8 procent. Inflationstakten enligt KPIF har minskat från dryga 10 procent för året 2022 till 2,3 procent för året 2023, främst till följd av lägre energipriser och internationella råvarupriser.

Efter flera år med sjunkande avkastningskrav och stigande fastighetsvärden förändrades marknadsläget drastiskt under hösten 2022 och förutsättningarna på fastighetsmarknaden försämrades ytterligare under 2023. Tillgången till finansiering blev mer osäker och drivet av dyra refinansieringar och ett behov av att stärka balansräkningen. Många fastighetsbolag skiftade fokus från förvärv av fastigheter till avyttring.

Trots det svåra marknadsläget har vi under året prövat marknaden. Vi har tecknat avtal för åtta projekt, avseende 948 bostäder, som uppfyller de ekonomiska kraven från tagna investeringsbeslut.



## 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 med att implementera handlingsplan klimat med halverad klimatpåverkan i ordinarie projektprocess. Detta har skett genom konsult hjälp och förankringsarbete inom bolaget. Förutsättningar ska finnas för att kunna uppfylla våra klimatkrav i kommande upphandlingar.

Vidare har bolaget medverkat i Betcrete 3.0, ett utvecklingsprojekt kopplat till Masthuggskajen med syfte att utveckla och på sikt använda klimatneutral betong i Sverige. Dessutom ingår vi i ett samverkansprojekt "Öppet byggdelsregister" med flera fastighetsägare, arkitekter, entreprenörer och IVL, svenska miljöinstitutet, där klimatberäkning av vårt koncepthus ingår. Målet är att lättare kunna göra klimat- och kostnadseffektiva val tidigt under projektering med stöd av BIM.

Kvarteret Omställningen har upphandlats under året och första spadtaget (sågtaget) togs under december. Projektet kommer att ha halverad klimatpåverkan under byggprocessen och dessutom ge förutsättningar för låg klimatpåverkan under hela livscykeln. Detta förverkligas bland annat med gemensam tvättstuga och en hög ambition gällande hållbara mobilitetsåtgärder. Bilpool, cykelpool och leveransboxar är några exempel och projektet kommer inte att ha några parkeringsplatser för boende utan är vårt första projekt med P-tal 0. Erfarenheterna återkopplas till övriga projekt och används för att successivt förbättra klimatarbetet.

Kvarteret Återbruket längs Litteraturgatan har också handlats upp. Målet är storskaligt återbruk med minst 50 procent återbrukat material. Många frågor utreds gemensamt med entreprenören och ett exempel är definitionen av återbruk. Bolaget ingår även i Vinnova projektet "Kraftsamling för cirkulärt byggande" där uppstart med kickoff och working labs genomförts under hösten. Erfarenheter och förbättringsförslag samlas upp och analyseras såväl i Göteborg, Stockholm och Malmö i syfte att underlätta cirkularitet i bygg- och anläggningsbranschen.

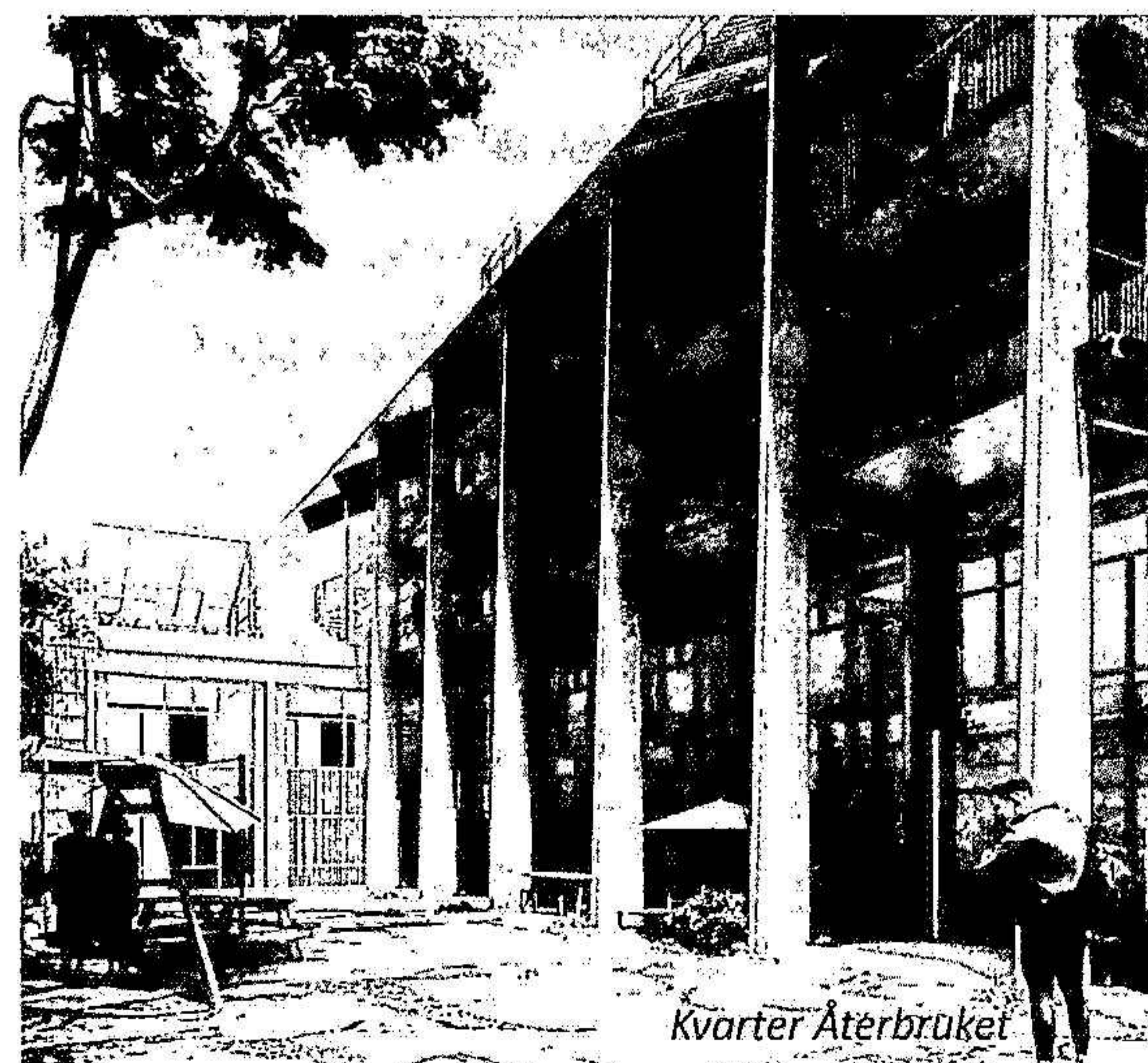
Ett miljöledningssystem har tagits fram koncerngemensamt och uppföljning enligt ny rutin skedde för första gången i år. En genomgång med moderbolaget samt extern rådgivande miljörevision har utförts. Miljö- och klimatarbetet arbetas framöver in i ordinarie verksamhetsplan och bolagets processer.

Bolaget omfattas av reglerna i ÅRL för 2023 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 2023 som omfattar samtliga dotterbolag i koncernen. Rapporten går att ladda ner och läsa online på [www.framtiden.se](http://www.framtiden.se).

## MEDARBETARE

Bolaget har vid årets slut 47 medarbetare inklusive VD, 23 kvinnor och 24 män. 4 anställda har anställning på visstid och 43 personer är anställda tillsvidare. Våra medarbetare har en avgörande roll i att bolaget levererar på sina uppdrag. Det kräver ett aktivt arbete med kompetensförsörjning där en viktig del är att uppfattas som en attraktiv arbetsgivare. Under det senaste året har vi fokuserat på områden såsom medarbetarskap och arbetsmiljö, särskilt med inriktning på den digitala arbetsmiljön.

Andra betydande fokusområden har inkluderat utveckling och inspiration. Mätningarna i vårt bolagsverktyg för temperaturmätning visar att vi lyckats behålla en positiv upplevelse av oss som arbetsgivare och dessutom ett ökat värde på ambassadörskap. Resultatet visar att vi är på rätt väg och vi ser fram mot att fortsätta utvecklas vidare under nästkommande år.



## UTBLICK 2024

Fortsatt stora och svåra utmaningar väntar 2024 och de närmaste åren. Ökade avkastningskrav till följd av höjda räntor och inflation tillsammans med ökade förvaltningskostnader påverkar bolagets möjlighet att leverera volymer till de låga produktionskostnader som krävs för hyror som många ska ha råd att efterfråga.

Få planstarter i tillräcklig omfattning tillsammans med en alltför liten volym tillgängliga byggrätter i bolagets befintliga investeringsportfölj medför att leveranserna av nya bostäder fortsättningsvis ligger på en förhållandevis låg nivå de närmaste åren. 241 nya hyresrätter beräknas färdigställas 2024. 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 föregående år har flertalet upphandlingar visat att konkurrensen gör att byggpriserna har gått ned. Man kan troligen utgå ifrån att marknaden och konkurrensen gör att priserna ytterligare går ned något men att inga dramatiska ytterligare kostnadsminskningar gällande entreprenadkostnader är att vänta. Det kan således vara en god idé att fortsätta försöka handla upp projekt så snart det är möjligt. Bolaget har fortsatt stora ambitioner och kommer att fokusera hårt på att försöka leverera på de mål/strategier och uppdrag som gäller för bolaget. Vi ska öka antalet byggrätter och över tid kraftigt öka byggtakten, bygga med hög arkitektonisk kvalitet, låga produktionskostnader, blandade bostadsområden, minskat klimatavtryck och öka samverkan både externt och internt i koncernen. En viktig del i vårt arbete kommer att utgöras av vårt konceptuella byggande där våra koncepthus kommer vara en stor del av vår framtida produktion.

## INTERN STYRNING OCH KONTROLL

Styrelsen ansvarar enligt aktiebolagslagen och kommunallagen för den interna kontrollen. I arbetet med den interna kontrollen i bolaget och Framtiden-koncernen 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 bolagets 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

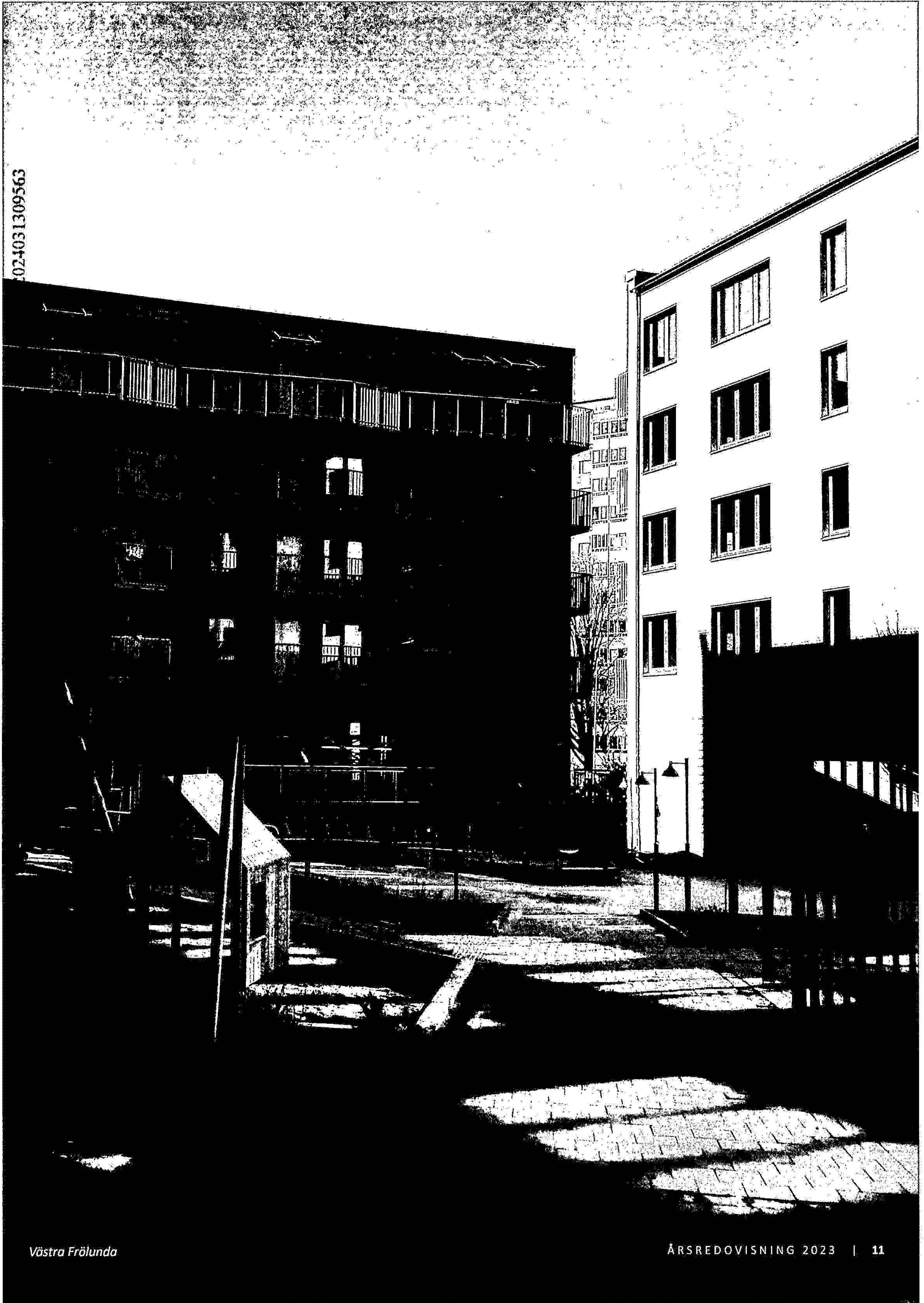
Utvecklingen av exploaterings- och entreprenadkostnader är av stor betydelse för den totala nyproduktionskostnaden. Konjunkturen har en stor påverkan på kostnadsutvecklingen. Förändras marknaden eller konjunkturen kan det ge stora effekter på både lönsamhet och marknadsvärden. Genom att identifiera, analysera och hantera de risker som verksamheten är utsatt för kan bolaget inom rimliga gränser försäkra sig om att verksamheten bedrivs effektivt och kan skapa goda förutsättningar för att nå uppsatta mål.

Vi har ett ansträngt ekonomiskt läge med ränteökningar som påverkar entreprenörers ekonomiska situation och lönsamheten i våra projekt. Leveranssvårigheter i omvärlden har fortsatt under året och gjort att index för råvaror och transporter stigit ytterligare. Rysslands krig mot Ukraina fortgår, vilket fortsatt försvårar leveransmöjligheterna i många branscher samt drivit på kostnadsökningen ytterligare.

Krav på volymer, låga produktionskostnader, gestaltning samt klimatanpassning kan skapa målkonflikter som behöver hanteras. Det ställer krav på ett innovativt och effektivt arbetssätt för att identifiera smarta lösningar och göra rätt prioriteringar.

Sammantaget är bolagets riskexponering förhållandevis låg då de förvaltande bolagen är mottagare av nyproduktionen och står med 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.

024031309563



## RISKFaktor

## RISKHANTERING

**NYPRODUKTION**

Risk att höga produktionskostnader och gestaltningskrav påverkar volymen och stadens behov av tillskott av bostäder med låga kostnader och låga hyror.

Risk att projekt inte kommer in på startplaner.

I tidiga skeden arbetar vi med produktutveckling för att kunna möta låga produktionskostnader, gestaltningskrav samt låga hyror.

Stort fokus är också på att öka antal byggrätter samt få fler projekt i startplan kommande år.

**LEVERANTÖRSMARKNADEN**

Risk att förändring i konjunktur samt leveransproblem pga oro i omvärlden gör att vi får anbud med för höga priser.

Ökade räntor riskerar att entreprenörer går i konkurs.

Risk för bristande arbetsmiljö på byggarbetsplatser.

Vi arbetar med att bredda marknaden genom att t.ex. planera och kravställa projekten så att både små och stora aktörer kan genomföra nyproduktionen.

Löpande bevakning av leverantörer genomförs.

Annonserade och oannonserade arbetsplatskontroller genomförs på samtliga projekt i produktionsfas för att säkerställa att lagstiftning följs.

**FINANSIERING**

Bolaget är helt finansierat via de förvaltande bolagen som är mottagare av nyproduktionen. Finansieringsrisken ligger därmed hos de förvaltande bolagen.

Risk för otydlighet avseende finansiering i komplexa projekt, exempelvis områdesutveckling.

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.

Affärsmodeller för områdesutveckling ska arbetas fram för att säkerställa framdriften.

**AVKASTNINGSKRAV OCH LÖNSAMHET**

Vid investering i nyproduktion finns krav på 5 % lönsamhet, nedskrivningar endast i undantagsfall samt att nivån på marknadens direktavkastning nås. Värdet på fastigheterna styrs, förutom av hyresintäkter och kostnader, av direktavkastningskrav och kalkylräntor. De upparbetade kostnaderna på en fastighet vid nyproduktion får inte överstiga marknadsvärdena, det ger då upphov till nedskrivning hos de förvaltande bolagen.

Investeringsärenden beslutas av moderbolagets styrelse.

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.

Prövning av marknadsvärden mot bokförda värden sker löpande.

## RISKFAKTOR

## RISKHANTERING

**OEGENTLIGHETER**

Risk för korruption, kriminalitet och osund konkurrens bland entreprenörer.

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.

Annonserade och oannonserade arbetsplatskontroller genomförs på samtliga projekt i produktionsfas.

Upphandlingar och utvärdering av anbud har fastställda rutiner och kontroll sker årsvis.

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 mutor och bestickning för att öka kunskapsnivån inom bolaget.

**IT OCH INFORMATIONSSÄKERHET**

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.

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 2024.

Bolaget deltar i koncernens IT-råd och bevakar de frågor som hanteras där.

Bolaget har utsett dataskyddsombud samt dataskyddskontakt och ett koncernsamarbete finns etablerat kring dataskyddsfrågor i syfte att samverka samt utbyta erfarenheter inom området.

Löpande utbildningsinsatser för att öka medvetandegraden om informationssäkerhet inom bolaget planeras.

**KLIMATOMSTÄLLNING**

Risk att stadens krav på minskat klimatavtryck i nyproduktion inte nås enligt angivna steg till år 2025 respektive 2030.

Risk för målkonflikter med volymmål och mål för låga produktionskostnader.

Risk för rätt förutsättningar avseende mobilitet saknas för att vi ska kunna bygga.

Klimatpilot och återbrukspilot pågår för att öka kunskapen vid kravställande i framtida projekt.

Vi jobbar aktivt med att styra klimatfrågan genom hela projektprocessen.

Bolaget deltar i koncernens gemensamma miljö- och klimatarbete samt mobilitetsarbete.



Konceptus



Signature re

Konceptus

## FLERÅRSÖVERSIKT

(belopp i tkr om ej annat anges)	2023	2022	2021	2020	2019
<b>RESULTATRÄKNING</b>					
Omsättning	506 255	835 075	1 178 644	1 823 633	1 560 234
Rörelseresultat	3 861	5 217	284	2 210	1 643
Resultat efter finansnetto	2 967	4 317	-530	693	549
Resultat före skatt	1 967	1 817	1 470	3 193	2 049
<b>BALANSRÄKNING</b>					
Anläggningstillgångar	682	893	1 142	1 323	1 669
Omsättningstillgångar	121 793	195 254	227 571	370 209	393 022
Eget kapital	16 947	14 608	12 829	13 675	12 388
Långfristigt koncernlån	30 000	-	50 000	100 000	100 000
Upplåning via koncernkonto	8 588	68 146	9 423	-	55 273
Rörelseskulder	66 940	113 393	156 461	257 857	227 030
Balansomslutning	122 475	196 147	228 713	371 532	394 691
<b>PERSONAL</b>					
Medelantal anställda	45	40	40	36	33

## FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

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

Ingående balanserade vinstmedel	14 107 924
Erhållet aktieägartillskott	794 000
Årets resultat	1 545 078
<b>Summa</b>	<b>16 447 002</b>

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

I ny räkning balanseras	16 447 002
<b>Summa</b>	<b>16 447 002</b>

Styrelsens uppfattning är att det föreslagna koncernbidraget, ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Det föreslagna koncernbidraget kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2–3 st (försiktighetsregeln).

## RESULTATRÄKNING

(tkr)	Not	2023	2022
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Projektintäkter		441 128	769 802
Projektledningsintäkter		27 007	27 053
Övriga intäkter		38 120	38 220
<b>Nettoomsättning</b>	<b>2</b>	<b>506 255</b>	<b>835 075</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Projektkostnader		-468 135	-796 855
Administrationskostnader		-34 259	-33 003
Summa rörelsens kostnader	2,3,4,5	-502 394	-829 858
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 861</b>	<b>5 217</b>
Ränteintäkter och liknande resultatposter		83	26
Räntekostnader och liknande resultatposter		-977	-926
Finansnetto	6,17	-894	-900
<b>Resultat efter finansnetto</b>		<b>2 967</b>	<b>4 317</b>
<b>BOKSLUTSDISPOSITIONER</b>			
Lämnade koncernbidrag	7	-1 000	-2 500
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 967</b>	<b>1 817</b>
Skatt på årets resultat	8	-422	-435
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 545</b>	<b>1 382</b>

### KOMMENTARER TILL ÅRETS RESULTAT

Nettoomsättningen uppgick under 2023 till 506 255 tkr (835 075 tkr). Minskningen hänförs till att färre projekt varit i produktion. Omsättningen består av fakturerade projektkostnader 441 128 tkr (769 802 tkr), projektledningsintäkter 27 007 tkr (27 053 tkr) och administrationsarvode 38 120 tkr (38 220 tkr). Totala projektintäkterna 468 135 tkr fördelas på koncernbolag med 438 649 tkr, kommun med 3 170 tkr och övriga med 26 316 tkr.

Årets rörelsekostnader summeras till -502 394 (-829 858 tkr) Projektkostnaderna uppgår till -468 135 tkr (-796 855 tkr) och avser projekterings- och entreprenadkostnader. Administrationskostnader -34 259 tkr (-33 003 tkr) avser OH-kostnader och personalkostnader. Ökningen mellan åren är hänförlig till högre personalkostnader i och med att personalantalet ökat.

## BALANSRÄKNING

(tkr)	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten o liknande	5,9	0	0
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Inventarier	5,10	682	893
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>682</b>	<b>893</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		2 334	1 280
Fordringar hos koncernföretag		51 181	110 352
Aktuella skattefordringar		269	98
Upparbetad ej fakturerad intäkt	11	62 514	78 761
Övriga fordringar		3 132	2 793
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	2 363	1 970
		<b>121 793</b>	<b>195 254</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>121 793</b>	<b>195 254</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>122 475</b>	<b>196 147</b>

(tkr)	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		500	500
Fond för utvecklingsutgifter	13	0	0
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserade vinstmedel		14 902	12 726
Årets resultat		1 545	1 382
		<b>16 447</b>	<b>14 108</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>16 947</b>	<b>14 608</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till koncernföretag	14	30 000	0
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		40 527	55 255
Skulder till koncernföretag	14	11 091	71 925
Övriga kortfristiga skulder		10 598	29 266
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	13 312	25 093
		<b>75 528</b>	<b>181 539</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>105 528</b>	<b>181 539</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>122 475</b>	<b>196 147</b>

#### KOMMENTARER TILL BALANSRÄKNINGEN

Bolagets omsättningstillgångar har minskat med 73 mnkr mellan åren och består främst av minskade fordringar på koncernbolagen avseende upparbetat ännu ej fakturerade intäkter.

Ett långfristigt lån har tagits upp på 30 mnkr och därmed minskar checkräkningskrediten. Omläggningen medför ett gynnsammare ränteläge.

Kortfristiga skulder har minskat med 106 mnkr. Orsaken är dels en omläggning av lån till långa skulder, dels genom lägre upparbetning i projekten som ger lägre nyttjande av checkräkningskrediten.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

(tkr)	Not	Aktie- kapital	Bundet kapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
<b>INGÅENDE BALANS 2022-01-01</b>		<b>500</b>	<b>39</b>	<b>12 290</b>	<b>12 829</b>
Upplösning till följd av årets avskrivningar av utvecklingsutgifter	13		-39	39	0
Aktieägartillskott				1 985	1 985
Utdelning till aktieägare				-1 588	-1 588
<b>Årets resultat</b>				<b>1 382</b>	<b>1 382</b>
<b>UTGÅENDE BALANS 2022-12-31</b>		<b>500</b>	<b>0</b>	<b>14 108</b>	<b>14 608</b>
<b>INGÅENDE BALANS 2023-01-01</b>		<b>500</b>	<b>0</b>	<b>14 108</b>	<b>14 608</b>
Aktieägartillskott				794	794
<b>Årets resultat</b>				<b>1 545</b>	<b>1 545</b>
<b>UTGÅENDE BALANS 2023-12-31</b>		<b>500</b>	<b>0</b>	<b>16 447</b>	<b>16 947</b>

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

## KASSAFLÖDESANALYS

(tkr)	Not	2023	2022
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Rörelseresultat		3 861	5 217
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet, m.m.	16	211	249
Erhållen ränta		83	26
Erlagd ränta	17	-990	-1 016
Betald skatt		-435	-51
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>2 730</b>	<b>4 425</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	18	27 343	-13 560
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>30 073</b>	<b>-9 135</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Investeringar i inventarier	10	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Upptagna lån moderbolag		30 000	0
Amortering lån moderbolag		0	-50 000
Förändring koncernkonto		-59 558	58 723
Aktieägartillskott		1 985	0
Utdelning		0	-1 588
Koncernbidrag		-2 500	2 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-30 073</b>	<b>9 135</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

(tkr)	Not	2023	2022
Likvida medel vid årets början		0	0
Årets förändring av likvida medel		0	0
Likvida medel vid årets slut		0	0
Outnyttjade kreditlöften		-	-
<b>Summa disponibla medel</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>FÖRÄNDRING AV RÄNTEBÄRANDE NETTOLÅNESKULD</b>			
Räntebärande nettolåneskuld vid årets ingång		-68 146	-59 423
Minskning/ökning av räntebärande låneskuld		29 558	-8 723
<b>Räntebärande nettolåneskuld vid årets utgång</b>		<b>-38 588</b>	<b>-68 146</b>

#### KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDESANALYSEN

##### DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

Lägre kostnader under året gör att kassaflödet har ökat med 30 mnkr.

##### FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Till följd av ränteläget har långfristig upplåning ökat med 30 mnkr med motsvarande minskning av checkkredit.

## NOTER

(Belopp redovisas i tkr om inte annat anges.  
Inom parentes avser år 2022)

### NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen upprättas i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Bolagets redovisningsvaluta är SEK.

#### INTÄKTER

Bolaget vinstavräknar utförda tjänsteuppdrag på löpande räkning i den takt arbetet utförs. Pågående, ej fakturerade tjänsteuppdrag, tas i balansräkningen upp till det beräknade faktureringsvärdet av utfört arbete och redovisas i posten Upparbetad ej fakturerad intäkt.

#### IMMATERIELLA OCH MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

##### Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Aktiveringsmodellen tillämpas för internt upparbetade immateriella tillgångar. Avskrivningar görs linjärt över den bedömda nyttjandetiden.

##### Inventarier

Dessa anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivning sker linjärt över den beräknade nyttjandetiden.

##### Avskrivningar

Planenliga avskrivningar görs utifrån följande nyttjandeperioder:

Immateriella anläggningstillgångar	5 år
Inventarier	10 år

#### FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen kan inkludera likvida medel, värdepapper, fordringar, rörelseskulder och upplåning. Dessa redovisas till de belopp varmed de beräknas inflyta respektive nominellt belopp.

#### REDOVISNING AV INKOMSTSKATTER

Med inkomstskatter avses skatt som baseras på företagets resultat. Skattepliktigt resultat är det över- eller underskott för en period som ska ligga till grund för beräkning av periodens aktuella skatt enligt

gällande lagstiftning. Periodens skattekostnad eller skatteintäkt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt är skatt som hänför sig till skattepliktiga eller avdragsgilla temporära skillnader som medför eller reducerar skatt i framtiden. För 2023, (-), 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 298 (360) 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.

**TRANSPARENSLAGSTIFTNING**

Framtiden Byggutveckling ABs bedömning är att bolaget inte omfattas av bestämmelserna om separat eller öppen redovisning enligt Lag (2005:590) om insyn i vissa finansiella förbindelser m.m. I den mån bolaget bedöms omfattas av bestämmelserna om öppen redovisning är bolagets bedömning att de uppgifter som efterfrågas inom ramen för öppen redovisning, enligt § 3 Transparenslagen, framgår av denna årsredovisning, sid 16-26.

**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.**

	2023	2022
<b>Intäkter</b>		
Bolag inom Framtidenkoncernen	476 769	801 847
Göteborgs Stads nämnder och bolag	3 170	14 992
<b>Kostnader</b>		
Bolag inom Framtidenkoncernen	-7 675	-7 985
Göteborgs Stads nämnder och bolag	-8 506	-11 477

**NOT 3 ARVODE TILL VALDA REVISORER**

	2023	2022
Revisionsuppdrag EY	-301	
Revisionsuppdrag PwC		-302

Bolagets arvode till Göteborgs Stads lekmanrevisorer utgår med 180 (272) tkr

**NOT 4 PERSONAL**

Per den siste december fanns 43 (41) tillsvidareanställda medarbetare.

**MEDELANTAL ANSTÄLLDA**

	2023	2022
Kvinnor	24	21
Män	21	19
	<b>45</b>	<b>40</b>

**LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR**

Styrelseledamöter, styrelsesuppleanter och VD	-1 279	-996
Övriga ledande befattningshavare	-3 110	-2 711
Övriga anställda	-25 803	-24 058
	<b>-30 192</b>	<b>-27 765</b>

**PENSIONS-KOSTNADER**

Styrelseledamöter, styrelsesuppleanter och VD	-384	-298
Övriga ledande befattningshavare	-942	-729
Övriga anställda	-4 265	-5 221
	<b>-5 591</b>	<b>-6 248</b>

Övriga sociala kostnader	-10 648	-9 940
Övriga personalkostnader	-1 075	-1 429
	<b>-11 723</b>	<b>-11 369</b>

**Summa personalkostnader** -47 506 -45 382

**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 och övriga anställda motsvarar i huvudsak ersättningsnivåerna för ITP-planen med 65 års pensionsålder.

### Uppsägning och avgångsvederlag

Med VD har avtal träffats om en ömsesidig uppsägningstid av tre (3) månader vid anställning som VD i upp till 12 månader. Vid anställning mer än 12 månader är uppsägningstiden sex (6) månader. Styrelsen kan besluta att hela eller delar av uppsägningstiden ska innebära arbetsbefrielse.

Om styrelsen säger upp VD från anställningen av annan anledning än sådan som utgör grund för omedelbart avbrytande av anställningsavtalet utgår från anställningens upphörande ett avgångsvederlag motsvarande sex (6) månader vid upp till 12 månaders anställning som VD. Vid mer än 12 månaders anställning som VD är avgångsvederlaget 12 månader. Avgångsvederlaget utgår från aktuell månadslön vid uppsägningstillfället. Avgångsvederlaget är inte tjänstepensions- eller semesterlönegrundande. Avgångsvederlaget ska samordnas från befattningssinnehavarens inkomster från annan anställning eller egen verksamhet i enskild firma eller annan bolagsform under den period som motsvarar antalet månadslöner i avgångsvederlaget.

### FÖRETAGSLEDNINGENS KÖNSFÖRDELNING

	Kvinnor	Män
<b>2023</b>		
Styrelse	1	3
Vd och övriga ledande befattningshavare	2	2
<b>2022</b>		
Styrelse	1	3
Vd och övriga ledande befattningshavare	2	2

### NOT 5 AVSKRIVNINGAR

	2023	2022
Planenliga avskrivningar inom administrationskostnader		
Immateriella tillgångar avseende koncerngemensamma system	-	-39
Inventarier	-211	-210
	<b>-211</b>	<b>-249</b>

### NOT 6 FINANSNETTO

	2023	2022
<b>FINANSIELLA INTÄKTER</b>		
<i>Ränteintäkter och liknande resultatposter, övriga</i>		
Ränteintäkter	83	26
<b>Summa ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>83</b>	<b>26</b>
<b>FINANSIELLA KOSTNADER</b>		
<i>Räntekostnader och liknande resultatposter, koncernföretag</i>		
Räntekostnader	-977	-924
<i>Räntekostnader och liknande resultatposter, övriga</i>		
Räntekostnader	-	-2
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-977</b>	<b>-926</b>
<b>FINANSNETTO</b>	<b>-894</b>	<b>-900</b>

### NOT 7 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2023	2022
Lämnade koncernbidrag till moderbolaget	-1 000	-2 500

### NOT 8 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2023	2022
Aktuell skattekostnad	-422	-435
Skillnaden mellan årets skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats.		
Redovisat resultat före skatt	1 967	1 817
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6 (20,6) procent	-405	-374
Skatteeffekt av kostnader som inte är skattemässigt avdragsgilla	-17	-63
Justeringar avseende tidigare år	-	2
<b>ÅRETS SKATTEKOSTNAD</b>	<b>-422</b>	<b>-435</b>

## NOT 9 IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2023	2022
Ingående/Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	191	191
Ingående avskrivningar	-191	-152
Årets avskrivningar	0	-39
Utgående ackumulerade avskrivningar	-191	-191
<b>UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Immateriella tillgångar avser koncerngemensamma system.

## NOT 10 INVENTARIER

	2023	2022
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 491	2 491
Ingående avskrivningar	-1 598	-1 388
Årets avskrivningar	-211	-210
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 809	-1 598
<b>UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE</b>	<b>682</b>	<b>893</b>

## NOT 11 UPPARBETAD EJ FAKTURERAD INTÄKT

	2023	2022
Upparbetade ej fakturerade intäkter i projekt	62 514	78 761

## NOT 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023	2022
Upplupen timdebitering i projekt	1 900	1 700
Övrigt	463	270
	<b>2 363</b>	<b>1 970</b>

## NOT 13 UTVECKLINGSFOND / OMFÖRING UTVECKLINGSFOND

Under 2017 utvecklade koncernen ett gemensamt system. Ett belopp motsvarande investeringens anskaffningsvärde har förts om från fritt till bundet eget kapital. Den årliga avskrivningen återförs till fritt kapital från bundet kapital. Ingen utveckling har skett sedan 2018. Sedan 2022 är fonden full återförd till fritt kapital.

## NOT 14 SKULDER KONCERNFÖRETAG

	2023	2022
<b>Långfristig skuld</b>		
Framtiden	30 000	0
<b>Kortfristig skuld</b>		
Skuld koncernkonto	8 588	68 146
Leverantörsskuld	1 503	1 279
Övrig skuld	1 000	2 500
	<b>11 091</b>	<b>71 925</b>

Bolagets räntebärande skulder till koncerföretag utgörs av lån från moderbolaget. All ny upplåning sker via moderbolaget.

## NOT 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023	2022
Upplupna sociala avgifter	703	585
Upplupna personalkostnader	2 244	1 926
Övrigt	10 365	22 582
	<b>13 312</b>	<b>25 093</b>

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

#### NOT 16 JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM EJ INGÅR I KASSAFLÖDET M.M.

	2023	2022
Avskrivning imateriella anläggningstillgångar	0	39
Avskrivning inventarier	211	210
	<b>211</b>	<b>249</b>

#### NOT 17 ERLAGDA RÄNTOR

	2023	2022
Erlagd ränta i den löpande verksamheten	-990	-1 016

#### NOT 18 SPECIFIKATION AV KASSAFLÖDET FRÅN FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITAL

	2023	2022
Förändring av kortfristiga fordringar	72 270	32 302
Förändring av rörelseskulder	-44 927	-45 862
	<b>27 343</b>	<b>-13 560</b>

#### NOT 19 FINANSIELL RISKHANTERING

All finansiell verksamhet och riskhantering inom koncernen är samordnad och hanteras av moderbolaget under Förvaltnings AB Framtidens finansiella anvisningar som är upprättade inom ramen för Göteborgs Stads finanspolicy och finansiella riktlinjer. De koncern-gemensamma anvisningarna fastställer befogenheter, ansvar samt ramar för hantering av koncernens finansiella tillgångar och skulder och finansiella risker. Med finansiella risker avses ränterisk, valutarisk, likviditets- och refinansieringsrisk samt kredit- och motpartsrisk. Bolagets likviditets- och finansieringsbehov samordnas av moderbolaget. Refinansiering av koncernens låneskuld som förfaller under kommande 12 månader garanteras av Göteborgs Stad. För närmare beskrivning av de finansiella riskerna se Förvaltnings AB Framtidens årsredovisning.

#### NOT 20 STÄLLDA PANTER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	2023	2022
Ansvarsförbindelse Fastigo	559	510

#### NOT 21 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser, utöver den ordinarie verksamheten, har inträffat efter räkenskapsårets utgång. De finansiella rapporterna undertecknades den 8 februari 2024 och kommer att framläggas på ordinarie årsstämma den 7 mars 2024.

# ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE

Göteborg i februari 2024, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Terje Johansson  
Ordförande

Erik Windt-Wallenberg  
Vice ordförande

Camilla Hallquist  
Ledamot

Jehan Mansour  
Ledamot

Dan Sandén  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.  
Ernst & Young AB

Anders Linusson  
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Alf Landervik  
av kommunfullmäktige  
utsedd lekmannarevisor

Anna Sibinska  
av kommunfullmäktige  
utsedd lekmannarevisor

## STYRELSE 2023



Ordförande  
**Terje Johansson**  
VD och koncernchef,  
Förvaltnings AB  
Framtiden



Vice ordförande  
**Erik Windt Wallenberg**  
VD, Egnahemsbolaget



Ledamot  
**Camilla Hallquist**  
Chef,  
Fastighetsutveckling,  
Bostadsbolaget



Ledamot  
**Jehan Mansour**  
Förvaltningschef,  
Gårdstensbostäder



Göteborgs  
Stad

Detta dokument är elektroniskt signerat.

Signed by: DAN SANDÉN

Date: 2024-02-08 18:08:32

BankID refno: 6a0cda6e-b97f-4f6f-9848-454d981c5a6e

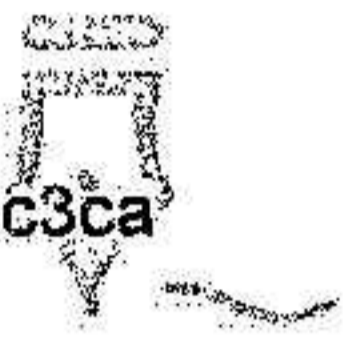


Verkställande direktör: Dan Sandén

Signed by: TERJE JOHANSSON

Date: 2024-02-08 18:09:33

BankID refno: 22d07ec8-03bb-421f-bce6-e142a9d4c3ca

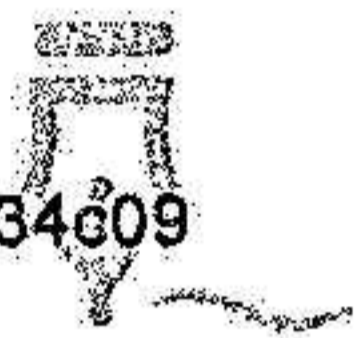


Ordförande: Terje Johansson

Signed by: ERIK WINDT-WALLENBERG

Date: 2024-02-08 18:10:01

BankID refno: 8da1c167-a8c3-44e2-b137-262ac6a34609



Ledamot: Erik Windt-Wallenberg

Signed by: CAMILLA HALLQUIST

Date: 2024-02-08 18:11:31

BankID refno: 59a74826-875e-40bd-b7b1-62e6a95a2df0

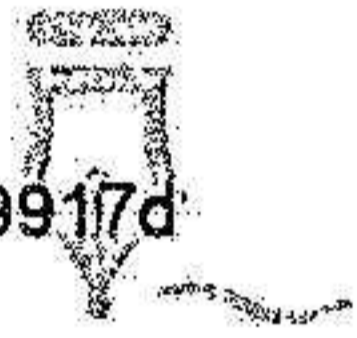


Ledamot: Camilla Hallquist

Signed by: JEHAN TOMA MANSOUR

Date: 2024-02-08 18:12:13

BankID refno: 449dbb48-52ce-438f-ad22-0d64a989917d

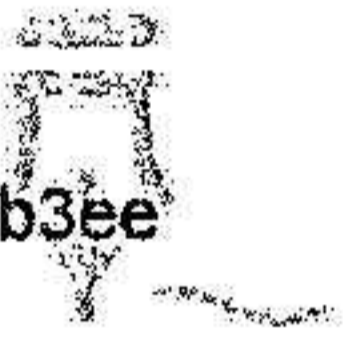


Ledamot: Jehan Mansour

Signed by: ANNA SIBINSKA

Date: 2024-02-08 18:12:54

BankID refno: 39d18d66-427e-40cb-987c-bdf14e30b3ee

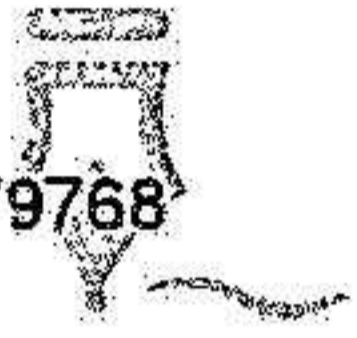


av kommunfullmäktige utsedd lekmannarevisor: Anna Sibinska

Signed by: Alf Landervik

Date: 2024-02-08 18:14:24

BankID refno: 967ef9c4-9378-4c67-b7ea-c11686679768

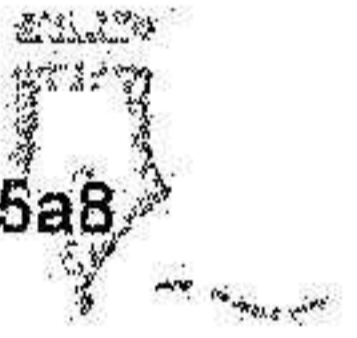


Lekmannarevisor: Alf Landervik

Signed by: ANDERS LINUSSON

Date: 2024-02-09 15:47:46

BankID refno: bdc2b8bb-7f4f-4ec5-9767-f641d336a5a8



Huvudansvarig revisor: Anders Linusson



Building a better  
working world

2024031309572

## 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 räkenskapsåret 2023. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 7-27 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 AB:s finansiella ställning per den 31 december 2023 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.

#### 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.

#### Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 10 februari 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1-6. 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 att 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.



Building a better  
working world

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## 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 av Framtiden Byggtveckling AB för räkenskapsåret 2023 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 Byggtveckling 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg, datum enligt digital signering

Ernst & Young AB

Anders Linusson  
Auktoriserad revisor

2024031309573

# PENNEO

Signaturen i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**ANDERS LINUSSON**

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19740605xxxx

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-02-09 14:51:27 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämpelat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Penneo dokumentnyckel: XXV1T-HGK3G-NCMTE-EP1ET-SX2FV-F1E2U