

## VD Rapport 2017-10-24

### Inledning

Bolaget är inne i en ny fas i sin utveckling: uppbyggnad och leverans. Vi ser att koncernmålet om 1 400 bostäder nås 2019 med delleverans om 700 bostäder 2018. Beslutad investeringsvolym om 5,1 miljarder kronor innehållande 2 100 bostäder och en planering för kommande beslut om ytterligare 6,9 miljarder kronor innehållande 2 900 bostäder ger bolaget en beslutad investeringsportfölj på 12 miljarder kronor och 5 000 bostäder vid 2018 års utgång. En tydlig bekräftelse på att Framtidenkoncernen har växlat upp sin nyproduktionsverksamhet och nu kraftigt växlar upp sin fysiska leverans av bostäder.

Status investeringsbeslut	Antal projekt	Antal bostäder	Volym miljarder kr
Beslut t.o.m 2017–10	19	2 100	5,1
Projekt för beslut tom dec 2018	15	2 900	6,9
<b>Summa</b>	<b>34</b>	<b>5 000</b>	<b>12</b>

Verksamhetsplan för 2018 kommer upp till beslut där uppdrag och målsättning tydliggjorts utifrån den koncerngemensamma affärsplanen. Byggutveckling har prioriterat tre målområden och formulerat verksamhetsmål:

**Nyproduktion** – Vi ska bygga volym, med kvalitet till låg kostnad

**Attraktiv arbetsgivare** – Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare

**God ekonomi och effektiv verksamhet** - Vi ska bygga volym, med kvalitet till låg kostnad

### Projekthantering

Vi startar fler och fler uppdrag i fysisk produktion. Vi ser en bredd i projektportföljen som vänder sig till och attraherar en bredd i marknaden.

Att arbeta med och identifiera produkter med kända layouter och teknikinnehåll som kan återanvändas eller hanteras med ett repetitivt förfarande görs och ska bli en självklarhet.

Nämnas kan projekt Titteridamm där vi avser att använda ett av NCC:s folkhemshus som referenshus. Just detta hus produceras av Egnahemsbolaget i Lövgärdet och här finns möjligheter till en effektiv produkt som kan hanteras snabbt i en bygglovsprocess.

Den koncerngemensamma standarden för hyresrätter är nu beslutad. Den gemensamma standarden tillsammans med likriktningen av förfrågningsunderlag kommer innebära en mer stringent plattform för kommande förfrågningsunderlag vilket är i linje med vår ambition och överensstämmande med marknadens önskemål om hur vi ska uppfattas. Det är viktigt att, oberoende av projektens storlek / komplexitet / placering och vald entreprenadform att förfrågningsunderlagen uppfattas som likformiga och enkla och tydliga.

I ett första projekt gör vi nu en omarbetning av förfrågningsunderlaget till projekt Mandolingatan kv. A med denna ansats. Detta projekt hade fel kostnadsnivå efter anbudsinlämning. Vi tror att vi kan nå önskad effekt.

I det rådande marknadsläget är det viktigt att vi fortsätter att bredda vår bas med tilltänkta samarbetspartners. Detta för att kunna klara uppdrag av skiftade karaktär. Med ökad framförhållning och ökad anbudstid är vår förhoppning att vi kan skapa bättre förutsättningar för ökad kostnadseffektivitet.

Gränsdragningslista för nyproduktion inom Framtidenkoncernen är ute på remiss till förvaltande bolag. Förhoppningen är att dokumentet ska bidra till ett förtydligat arbetssätt mellan FBU och respektive förvaltande bolag.

## Utveckling

Utvecklingsarbetet är dels kopplat till koncernens forsknings- och utvecklingsstrategi (breddad marknad, konceptbyggnader och industrialisering, basnivå för nyproduktion och hållbarhet) dels arbete som ska utföras men bedöms ligga utanför standardleverans. Trettio procent av utvecklingsavdelningens arbete debiteras och utgör stöd till projekten. Utvecklingsavdelningen bistår moderbolaget med utredningar och remissvar. Utvecklingsarbetet bedrivs inom ett antal processer:

### *Kommersiell-(process)*

Breddning av marknaden med fokus på internationella marknaden och små/medelstora bolag är ett arbete som börjar visa resultat. Idag finns bolag som lämnar anbud som tidigare inte visat intresse. En norsk koncern med nyetablerat kontor i Göteborg är ett exempel på bolag som nu tecknat avtal med oss. Vi bedriver ett intensivt samarbete med SABO angående den internationella marknaden och det vi ser på nationell nivå är att det ett år, efter den första stora satsningen, kommer in fem bolag som totalentreprenörer runt om i landet. Det är nytt att dessa bolag istället för att vara underentreprenörer till svenska bolag väljer att ta hela ansvaret själva. Vi vet idag att små projekt är efterfrågade och de bolag som idag är inne i mindre kommuner gör detta för att få börja med projekt man är säker på att kunna hantera. Vi vet också att de samtal som förs mellan projektchefer och bolag på marknaden är av stort värde när det kommer till att skapa intresse för bolagets upphandlingar.

SABO har, på förfrågan från FBU, gjort en anpassning av Kombohus-flex så att urvalet av förhandlade hustyper stämmer överens med vårt efterfrågade behov. Möjlighet finns nu att ett pågående projekt upphandlas enligt Kombohus-flex metoden.

Identifiering av kostnadsdrivare i projekt är ett större arbete som påbörjats under hösten. Ett tidigt fokus på kostnaden i projekten är nödvändig för att kunna påverka kostnaden i hela projektet. Det handlar bland annat om att vara medveten om vad i detaljplanen som påverkar kostnader längre fram.

### *Projekt-(process)*

Det utvecklingsarbete som idag bedrivs utan koppling till FOU-strategin är utredning om trästomme. SKL har idag ramavtal för koncepthus där det bolag som är placerat etta i rangordningen levererar sin produkt med trästomme. Arbete med riskanalys vid användning av trästomme har därför prioriterats. Bland annat undersöks möjligheten till kortare byggtid, granskning av effekter i inomhusmiljön, försäkringsfrågan och hantering vid eventuell brand. Målet är att kunskapshöja organisationen för att hantera de vägval vi ställs inför. Avrapportering sker i november.

Gemensam standard är framtagen som en 1.0 version och ska nu tas till en 2.0 version. Hållbarhet är en av de saker som ska inarbetas för att minska antalet målkonflikter.

### Samverkan inom staden

Vi är i stor grad beroende av stadens andra bolag och förvaltningar.

- Vi arbetar med att identifiera och avgränsa en eventuell byggherredriven planprocess, något som vi ser som en utvecklingsdel av den redan befintliga planprocessen.
- För att möjliggöra bättre framförhållning hos stadsbyggnadskontoret gällande bygglovshantering redovisas månadsvis den kommande tolv månadersperiodens planerade bygglovsansökningar, Egnahemsbolagets projekt inkluderas. Vi tydliggör också vilka underlag som ska bifogad ansökningarna. Syftet med detta är att möjliggöra effektivisering i handläggningen av våra bygglovsärenden.
- Ett fördjupat samarbete är inlett med lokalförvaltningen. Detta för att tillsammans effektivisera framtagningen av BmSS, boenden med särskilt stöd, och Åbo, äldreboenden. Dessa kategoriboenden finns som inslag i flera av våra projekt.
- Vi arbetar med effektueringen av samverkansavtalet.
- Vi samverkar med kretslopp- och vatten för att hitta hållbara framtida avfallslösningar och smidigare planering för avfallslösningar i projekten.

### Samverkan med andra aktörer

- Vi deltar i arbetet inom FISSAC kring cirkulära flöden av bygg-gips.
- Arbetet fortskrider med SABO om att en hållbar och långsiktig bostadsproduktion. Vi bidrar med en representant i de workshops som SABOs nyproduktionsgrupp arrangerar.
- Samarbete med CBA (Centrum för Boendets Arkitektur) är inlett för att få hjälp av akademien (Chalmers) med att säkra bostadskvaliteter i arbetet med att bygga ökad volym.

### Hållbarhet

- Vi kommer att byta produktvalssystem från Sunda Hus till Byggvarubedömningen efter beslut i koncernledningen. En implementeringsfas har inletts med dotterbolagen som innebär att vi kommer att arbeta med parallella system ett tag och då framför allt i projekt som redan kommit långt. FBU implementerar nu Byggvarubedömningen fullt ut i nystartade projekt.
- Arbete pågår med att ge stöd i pilotprojekt västra Järnbrott när det kommer till tillståndsparkering.
- Det har påbörjats en utredning kring lämpliga mobilitetsåtgärder för koncernen i Bostad 2021; samverkan kring trygga cykelåtgärder med trafikkontoret och en utredning av moms och skatt på bilparkering.
- Beslutsunderlag för satsning på sol-El är framtagen. Ärendet skall beslutas och föredras för koncernledningen för att sedan styrelsebehandlas.

### Dialog

Ett pilotprojekt för dialogmodell har inletts i Gamlestan med lyckat resultat. Ett positivt möte med intresserade som överlag varit positiva till ny bebyggelse. Dialogen är baserad på att i ett mycket tidigt skede i byggprocessen samtala med de kringboende. Tanken är att förmedla känslan av "ett vitt papper" där det förväntade resultatet skall vara möjlighet till påverkan.

### **Ekonomisk analys**

Arbete pågår med att ta fram rutiner för uppföljning och avvikelshantering, Byggutvecklings riktlinjer till Framtidens investeringspolicy.



Martin Blixt  
VD  
Framtiden Byggutveckling AB

### **Expedieras**

1. Förvaltnings AB Framtiden

## Handling: 7. FBU Investeringärende Makrillen

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)

## Framtiden Byggutveckling AB

### Budget 2018

#### Sammanfattning

Under 2018 beräknas bolagets projektomsättning bli 1 165 mnkr fördelat på ett knappt 40-tal projekt. Detta betyder att koncernens investeringar (med tillägg för moms och markinköp) beräknas till knappt 1,6 mdr. Jämfört med prognos 2017 beräknas omsättningen ökas med 774 mnkr. Resultatet beräknas bli negativt med 1 mnkr, vilket är en förbättring med 6,6 mnkr jämfört med prognos 2017 främst till följd av mer arbetad tid i projekten.

Resultaträkning (tkr)	Budget 2018	Prognos 3 2017	Avvikelse
Projektintäkter	1 137 870	370 899	766 971
Projektledningsintäkter	<u>26 786</u>	<u>20 225</u>	<u>6 561</u>
Summa projektintäkter	1 164 656	391 124	773 532
Projektkostnader	-1 164 656	-392 034	-772 622
<b>Resultat i projekt</b>	<b>0</b>	<b>-910</b>	<b>910</b>
Utvecklingsarvode	7 590	0	-6 410
Administrationsarvode	6 410	14 000	6 410
Utveckling- och adm kostnader	<u>-14 597</u>	<u>-20 235</u>	<u>5 638</u>
S:a Utveckling o Administration	-597	-6 235	5 638
Avskrivningar	-397	-475	78
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-994</b>	<b>-7 620</b>	<b>6 626</b>
<b>Finansnetto</b>	<b>0</b>	<b>-6</b>	<b>6</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-994</b>	<b>-7 626</b>	<b>6 632</b>

## KOMMENTARER TILL BUDGET 2018

### Resultaträkning budget 2018

#### Resultat i projekt

Projektportföljen består av ett knappt 40-tal projekt, se bilaga 3. Projektintäkter och projektkostnader balanserar fullt ut, vardera 1 165 mnkr.

#### Kostnader (exklusive direkta projektkostnader) och arvodesintäkter

Totalt beräknas bolaget ha 29 anställda per december 2018, fördelat på projektavdelning 17 st, utvecklingsavdelningen 8 st och administration 4 st. Det är samma antal som prognos 2017 med den förändringen att administrationen minskat med 1 medarbetare och på utvecklingsavdelningen beräknas en nyanställning inom inköp och upphandling.

	<b>Bu 2018</b>	<b>P3 2017</b>	<b>avvikelse</b>
Personalkostnader	-33 192	-32 422	-770
Externa kostnader och avskrivningar	<u>-8 587</u>	<u>-8 519</u>	<u>-68</u>
<b>Summa</b>	<b>-41 779</b>	<b>-40 941</b>	<b>-838</b>
Projektledningsarvode	26 785	20 225	6 560
Utvecklingsarvoden	7 590	-	7 590
Administrativt arvode	<u>6 410</u>	<u>14 000</u>	<u>-7 590</u>
<b>Summa</b>	<b>40 785</b>	<b>34 225</b>	<b>6 560</b>
<b>Resultat</b>	<b>-994</b>	<b>-6 716</b>	<b>5 722</b>
<b>Antal anställda</b>	<b>29</b>	<b>29</b>	<b>0</b>

Personalkostnaderna beräknas öka med knappt 1 mnkr bland annat till följd av att det under 2017 varit en successiv anställning. De övriga kostnaderna inklusive avskrivningar är i nivå med P3 2017. Större enskilda poster som ingår är hyra 2,7 mnkr, köpta IT tjänster inkl GBP, 1,6 mnkr management fee 1,5 mnkr samt köpta konsultkostnader 1,0 mnkr.

Bolaget fakturerar de förvaltande bolagen tre olika arvoden under 2018. I projekten beräknas projektledningsarvodena blir 26,8 mnkr en ökning med 6,6 mnkr jämfört med 2017 till följd av mer arbetad tid i projekten.

Förutom projektledningsarvode faktureras ett administrationsarvode och ett utvecklingsarvode, en förändring mot prognos 2017 då kostnader för administration och utveckling fakturerades tillsammans. Beloppsmässigt är det ingen förändring utan 14 mnkr i prognos 2017 har fördelats i budget 2018 på 7,6 mnkr i utvecklingsarvode och 6,4 mnkr i administrationsarvode.

### Budget balansräkning 2018

Balansomslutningen per december 2018 beräknas till 237 mnkr. Omsättningstillgångarna består till övervägande del av kundfordringar och december månads upparbetning i projekt som inte ännu fakturerats.

Bolaget har idag ett aktiekapital om 500 tkr. Det egna kapitalet har i budgeten beräknats till 10,5 mnkr, förutsatt ett villkorat aktieägartillskott om 10 mnkr per 1 januari 2018.

För år 2017 erhålles ett koncernbidrag om 7,6 mnkr för att återställa eget kapital, vilket inte finns med i prognos 2017 nedan.

<b>Balansräkning (tkr)</b>	<b>BU 2018 2018</b>	<b>Prognos 3 2017</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Anläggningstillgångar	1 967	2 301
Omsättningstillgångar	235 000	176 000
<b>Summa tillgångar</b>	<b>236 967</b>	<b>178 301</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	10 500	-7 089
Finansiering från moderbolaget	40 000	84 400
Övriga skulder	182 467	100 990
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>232 967</b>	<b>178 301</b>

### Bilaga 1 Nybyggnadsprojekt

#### Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta

- att fastställa resultatbudgeten för 2018
- att avseende för budget balansräkning 2018 framlägga förfrågan till moderbolaget om kapitalisering av bolaget via aktieägartillskott per 1/1 2018 om 10 mnkr

**Framtiden Byggutveckling AB**

Martin Blixt



**Ärendenummer:** FBU2017/0056

## **Verksamhetsplan 2018**

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

1. Besluta att anta förslag till verksamhetsplan 2018 för Framtiden Byggutveckling

### **Bilagor**

1. FBU verksamhetsplan 2018

Beslutad av:	Gäller för: Framtiden Byggutveckling AB	Diarienummer	Datum och paragraf för beslutet:
Dokumentsort: Styrande dokument	Giltighetstid: Tills vidare	Senast reviderad:	Dokumentansvarig: VD Framtiden Byggutveckling AB

# VERKSAMHETSPLAN 2018

## för Framtiden Byggutveckling AB



VERKSAMHETSPLAN 2018 KONKRETISERAR OCH  
PRIORITERAR VAD VI INOM FRAMTIDEN BYGGUTVECKLING  
SKA GÖRA UNDER DET KOMMANDE ÅRET FÖR ATT NÅ DE  
MÅL OCH VISIONER SOM SATTS UPP I DEN KONCERN-  
GEMENSAMMA AFFÄRSPLANEN, ÄGARDIREKTIV,  
STYRELSENS MÅL- OCH INRIKTNINGS DOKUMENT OCH  
BOLAGSSPECIFIKA BREVET

2017-10-13

## Inledning

### Uppdrag

Framtiden Byggutvecklings (Byggutveckling) uppdrag är att genomföra all nyproduktion av hyresrätter inom Framtidenkoncernen, från planbesked till färdigt hus, och vi gör det på uppdrag av moderbolaget.

Moderbolaget ansvarar för projektutveckling och ger Byggutveckling uppdrag att genomföra projekten. De nyproducerade bostäderna överlämnas till koncernens förvaltande bolag Poseidon, Bostadsbolaget, Familjebostäder och Gårdstensbostäder.

### Göteborgs Stads förhållningsätt

Vi är ett helägt kommunalt bolag och en del av Göteborgs Stad. Göteborgs stad har fyra förhållningsätt vilka vi har beaktat i vår verksamhetsplan.

#### ***Vi vet vårt uppdrag och vem vi är till för***

Vi sätter göteborgarnas behov och rättigheter i centrum. Likabehandlingsprincipen ska gälla oavsett göteborgarens bakgrund eller stadsdel.

#### ***Vi bryr oss***

Vi sätter oss in i göteborgarens livssituation och engagerar oss i göteborgaren och vårt uppdrag. Vi tar ansvar för det vi gör.

#### ***Vi arbetar tillsammans***

Människan har många olika behov och rättigheter. Det kräver helhetssyn. För att svara mot helheten på bästa sätt samarbetar och samverkar vi i och utanför staden. Och självklart är dem vi är till för med och samskapar.

#### ***Vi tänker nytt***

Samhället och människorna förändras. Våra etablerade lösningar räcker inte alltid till. Därför är utveckling en ständig närvarande fråga i verksamheten. Nytankande kräver öppenhet och utrymme för olikheter.

### Framtidenkoncernens vision

*”Vi bygger det hållbara samhället för framtiden”.*

## Framtidenkoncernens affärsidé

Framtidenkoncernen

... skapar affärsmässig samhällsnytta och är en strategisk aktör i syfte att stärka Göteborg som bostadsort och regioncentrum.

... ska tillföra, erbjuda och utveckla bostäder åt olika typer av bostadskonsumenter.

... ska bidra till trygghet, trivsel och service och ge de boende inflytande över sin bostad och dess närmaste omgivning samt möjlighet att utveckla sin egen välfärd.

## Byggutvecklings målbild

Framtiden Byggutveckling AB ska vara marknadens ledande byggaktör för hyresrätter inom allmännyttan.

Vi skall bygga volym, med kvalitet till låg kostnad.

## SWOT-analys

SWOT-analysen i Framtidens affärsplan har kompletterats med en analys utifrån Byggutvecklings verksamhet. En riskanalys finns i vår internkontrollplan.

	Styrkor	Svagheter
Interna	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stor, kontinuerlig och kompetent byggherre</li> <li>• Tydlig riktning med uppdrag, vision, affärsidé och målbild</li> <li>• Möjlighet att organisera och skapa en bolagsstruktur och kultur för att nå målen</li> <li>• Bra systemstöd</li> <li>• Korta beslutsvägar</li> <li>• Hög branschkompetens</li> <li>• Stor och växande projektportfölj</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Struktur och kultur <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Otydliga roller och arbetsfördelning</li> <li>▪ Otydlig beslutsordning</li> <li>▪ Otydlig bolagsidentitet</li> </ul> </li> <li>• Brist på beställarkompetens inom industriellt byggande</li> <li>• Prognos visar att volymmål nås först 2019</li> </ul>
Externa	Möjligheter	Hot
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Samnyttjande av kritiska funktioner inom koncernen</li> <li>• Pågående samordning, effektivisering och organisering av stadsbyggnadsprocessen</li> <li>• Fler affärsrelationer genom breddning av marknaden</li> <li>• Nya samverkansformer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Högkonjunktur i byggbranschen <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stor konkurrens om tillgängliga produktionsresurser, konsulter och medarbetare</li> <li>▪ Hög kostnadsnivå</li> </ul> </li> <li>• Tidsrisk som en följd av överklaganden</li> <li>• Detaljplaner för leverans efter 2021 saknas</li> </ul>

## Verksamhetsplanens förutsättningar och uppbyggnad

I verksamhetsplanen har koncernens affärsplan, ägardirektiv, bolagsspecifika brevet och styrelsens mål- och inriktningsdokument beaktats. För att visionen ska uppfyllas finns sex mål formulerade i affärsplanen som ska vara vägledande i arbetet under 2018. Verksamhetsplanen beskriver vad Byggutveckling de prioriterade åtgärder som vi ska arbeta med under 2018.

I verksamhetsplanen har målen i koncernens gemensamma affärsplan analyserats. Relevanta mål för oss har valts ut och i vissa fall omformulerats för att skapa ökad tydlighet.

Byggutveckling har prioriterat målen:

**Nyproduktion, Attraktiv arbetsgivare, God ekonomi och effektiv verksamhet.**

Till varje mål finns en eller flera strategier som anger vägen till måluppfyllelse samt de åtgärder som vi ska genomföra för måluppfyllelse. Byggutveckling har identifierat och lagt till fler strategier än de

som finns i affärsplanen. Till åtgärderna finns kopplat ett måttal som anger vad som ska mätas och ett målvärde som anger den nivå som ska nås. Utöver innehållet i verksamhetsplanen pågår uppbyggnaden av bolagets struktur, kultur och värdegrund.

### **Ansvarsfördelning**

Ansvar för genomförande av åtgärder kommer att fördelas inom Byggutvecklings ledningsgrupp.

### **Uppföljning**

Statusrapportering för åtgärder i verksamhetsplanen kommer rapporteras utifrån utfall från sista mars, augusti och december i samband med prognos 2 och 3 samt bokslut. Syftet är att styra den löpande verksamheten mot målen och att säkra målkedjan. Med ansvar för åtgärd medföljer ansvar för uppföljning.

## NYPRODUKTION

### Målformulering i affärsplan

VI SKA ÖKA TEMPOT I BOSTADSBYGGANDET OCH BYGGA BOSTÄDER FÖR ALLA GÖTEBORGARE.

Mål	<b>Vi skall bygga volym, med kvalitet till låg kostnad</b>	
NYPRODUKTION Strategi 1 (FBU)	<b>Vi ska eftersträva standardiserade lösningar och upprepningseffekter</b>	
NYPRODUKTION Strategi 2	<b>Industriellt byggande och koncepthus ska starkt prioriteras</b>	
Åtgärder	<p><i>Genomföra koncepthus som finns på marknaden.</i></p> <p><i>Konceptualisera koncernens genomförda projekt.</i></p>	<p><b>Mätetal:</b> Koncepthus i nyproduktionen <b>Målvärde:</b> Antal koncepthus ska uppgå till minst 2 st.</p> <p><b>Mätetal:</b> Produktionskostnad <b>Målvärde:</b> x kr/BOA</p>
	<p><i>Höja kunskapsnivån inom bolaget om industriellt byggande ur ett byggherreperspektiv och vara en kompetent beställare.</i></p>	<p><b>Mätetal:</b> antal utbildade medarbetare <b>Målvärde:</b> 75 % av bolagets medarbetare</p>
	<p><i>Utveckla och etablera en lednings- och styrningsmodell för bolaget och projektportfölj för att välja rätt projekt och möjliggöra resursfördelning inom koncernen.</i></p>	<p><b>Mätetal:</b> Antal färdigställda bostäder/boendeform per år <b>Målvärde:</b> 1 400 bostäder per år från 2018</p>
	<p><i>Implementera och arbeta med produktutveckling genom att utveckla standarden för nyproduktion av hyresrätter.</i></p>	<p><b>Mätetal:</b> Koncerngemensam standard för nyproduktion av hyresrätter <b>Målvärde:</b> Implementerad standard</p> <p><b>Mätetal:</b> Antal lägenheter i detaljplaneskede (klara detaljplaner samt pågående)</p> <p><b>Mätetal:</b> Hållbara mobilitetslösningar <b>Målvärde:</b> Öka antalet hållbara mobilitetslösningar i nyproduktion med x procent</p>

	Resultat från utvecklingsarbetet med kostnadsdrivande faktorer ska implementeras.	<b>Mätetal:</b> Implementerat <b>Målvärde:</b> Ja/nej
Åtgärder	Utveckla och etablera en lednings- och styrningsmodell för bolaget och projektportföljen.	<b>Mätetal:</b> Implementerat <b>Målvärde:</b> Ja/nej
	Bidra till koncernens hållbarhetsredovisning.	<b>Mätetal:</b> Nyproduktion finns med i hållbarhetsredovisning 2019. <b>Målvärde:</b> Ja/nej
	En modell och system för materialval vid nyproduktion för att begränsa användningen av farliga ämnen ska upprättas och implementeras.	<b>Mätetal:</b> Användning av system <b>Målvärde:</b> Avvikelse från av Framtiden godkända materialval får ej överstiga x procent  <b>Mätetal:</b> Antal utfasningsprodukter <b>Målvärde:</b> Antal utfasningsprodukter får ej överstiga x st (x under utarbetning)

NYPRODUKTION Strategi 3 (FBU)	<b>Säkra tillgång till leverantörer genom att bredda marknaden</b>	
Åtgärder	Behålla och attrahera nya leverantörer för Framtiden Byggutveckling AB.	<b>Mätetal:</b> Antalet leverantörer (uppdelat per entreprenadform) <b>Målvärde:</b> Öka antalet leverantörer med x procent.  <b>Mätetal:</b> Antal anbud per projekt (uppdelat per entreprenadform) <b>Målvärde:</b> Minst 4 anbud per projekt.
	Attrahera utländska leverantörer för Framtiden Byggutveckling AB.	<b>Mätetal:</b> Tecknat kontrakt med utländsk leverantör <b>Målvärde:</b> Minst 1

<p>NYPRODUKTION Strategi 4 (FBU)</p>	<p><b>Skapa effektiva, enkla och tydliga processer</b></p>	
<p>Åtgärder</p>	<p><i>En koncerngemensam modell för dialog vid nyproduktion med medborgarna i tidiga skeden, detaljplan och bygglov ska implementeras och etableras.</i></p>	<p><b>Mätetal:</b> Testa insatser i olika typer av projekt (komplexitet och omfattning) <b>Målvärde:</b> 3 olika projekttyper</p>
	<p><i>Ett gemensamt arbetssätt inom nyproduktionsprocessen ska succesivt implementeras och vidare utvecklas.</i></p>	<p><b>Mätetal:</b> Färdigställa/implementera <b>Målvärde:</b> ja/nej</p>
	<p><i>En modell för samverkan inom staden.</i></p>	<p><b>Mätetal:</b> Tid <b>Målvärde:</b> Förkortade ledtider</p> <p><b>Mätetal:</b> Antal färdigställda bostäder/boendeform per år <b>Målvärde:</b> 1 400 bostäder per år från 2018</p>



## ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

### Målformulering i affärsplan

VI SKA VARA EN ATTRAKTIV ARBETSGIVARE.

Mål	Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare
-----	---------------------------------------

ATTRAKTIV ARBETSGIVARE Strategi 1	Skapa förutsättningar för ett starkt medarbetarengagemang genom ett gemensamt värdegrundsarbete	
Åtgärder	<i>Delta och bidra i koncernens värdegrundsarbete.</i>	<b>Mätetal:</b> HME (HME -index för hållbart medarbetarengagemang) <b>Målvärde:</b> >73
	<i>Skapa en arbetsplats med tydliga roller och ansvar med stor möjlighet att själv påverka sin arbetsituation.</i>	<b>Mätetal:</b> Frisknärvaro <b>Målvärde:</b> >65 procent  <b>Mätetal:</b> Sjukfrånvaro <b>Målvärde:</b>  <b>Mätetal:</b> Personalomsättning <b>Målvärde:</b>  <b>Mätetal:</b> Deltagande i värdegrundsarbete <b>Målvärde:</b>

ATTRAKTIV ARBETSGIVARE Strategi 2	Utveckling av medarbetarskap och ledarskap med utgångspunkt i de gemensamma förhållningssätten där samarbete och nytänkande särskilt ska betonas.	
Åtgärder	<i>Ett program för medarbetar- och ledarutveckling och individuella utvecklingsplaner ska upprättas och implementeras.</i>	<b>Mätetal:</b> Antal sökande per tjänst/praktikplats/traineetjänst/examensarbete <b>Målvärde:</b> Antal sökanden per tjänst ska öka med 5 %.

## GOD EKONOMI OCH EFFEKTIV VERKSAMHET

### Målformulering i affärsplan

VI SKA SÄKERSTÄLLA EN STABIL EKONOMISK UTVECKLING FÖR ATT SKAPA ETT EKONOMISKT UTRYMME SOM MÖJLIGGÖR ETT LÅNGSIKTIGT AGERANDE.

Mål (FBU)	Vi skall bygga volym, med kvalitet till låg kostnad
--------------	---

GOD EKONOMI OCH EFFEKTIV VERKSAMHET Strategi (FBU)	Vi ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande.	
Åtgärder	<p><i>Uppföljning av risk och lönsamhet genom implementering av ny uppföljningsrutin.</i></p> <p><i>Utveckla arbetssätt och verktyg för lönsamhetskalkyler och produktionskostnader.</i></p>	<p><b>Mätetal:</b> Nominell avkastning <b>Målvärde:</b> Fastighetsinvesteringarna ska i genomsnitt ge en nominell avkastning på 5 %</p> <p><b>Mätetal:</b> Antal nyproduktionsprojekt som har en frikopplad parkeringskostnad från boendet <b>Målvärde:</b></p> <p><b>Mätetal:</b> Genomsnittlig hyresnivå kr/kvm samt relativhyra kr/relativ enhet <b>Målvärde:</b></p> <p><b>Mätetal:</b> periodiserade likviditetsflöden i projektet <b>Målvärde:</b></p>
	<p><i>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.</i></p>	<p><b>Mätetal:</b> produktionskostnad kr/kvm <b>Målvärde:</b> under utvärdering</p> <p><b>Mätetal:</b> Byggutvecklings genomsnitt för produktionskostnad, entreprenadkostnad och markkostnad jämförs med SCB:s Byggprisindex <b>Målvärde:</b> Lägre</p> <p><b>Mätetal:</b> (BOA+LOA)/BTA ljus (effektivitet) <b>Målvärde:</b> minst 0,7</p>

Åtgärder	<p>Aktivt arbeta tillsammans med Tidiga skeden i portföljanalysen för att påverka och skapa goda förutsättningar att uppfylla lönsamhetskrav.</p>	<p><b>Mätetal:</b> Lönsamhetskrav  <b>Målvärde:</b> 5%</p>
	<p>Aktivt arbeta för att bredda marknaden</p>	<p><b>Mätetal:</b> antal anbudsgivare, entreprenadkostnad jämfört med kalkyl  <b>Målvärde:</b> två anbud eller fler övrigt under utvärdering</p>
	<p>Effektivitet i organisation, bland annat genom uppföljning</p>	<p><b>Mätetal:</b> kr/BOA &amp; år  <b>Målvärde:</b> Under utvärdering, (i dag kostar detta mellan 450-500 kr/BOA &amp; år)</p>
	<p>Livscykelkostnader, LCC- och LCA analyser ska genomföras.</p>	<p><b>Mätetal:</b> Antal LCC- och LCA analyser, modell skall implementeras  <b>Målvärde:</b> ja/nej</p>
	<p>Mäta och följa upp i affärsplanen och verksamhetsplanen nyckeltal.</p>	<p><b>Mätetal:</b> Mätning av definierade nyckeltal  <b>Målvärde:</b> Alla mätningar ska vara genomförda</p>

## UTVECKLINGSOMRÅDEN

### Målformulering i affärsplan

VI SKA UTJÄMNA SKILLNADERNA I LIVSVILLKOR OCH HÄLSA MELLAN VÅRA UTVECKLINGSOMRÅDEN OCH ÖVRIGA GÖTEBORG.

Mål (FBU)	Vi skall bygga volym, med kvalitet till låg kostnad	
UTV.OMRÅDEN Strategi 1 (FBU)	Vi ska bygga i utvecklingsområden	
Åtgärder	<p>Identifiera kvaliteter i byggnaden, utemiljö och närområdet för att skapa trygghet och bättre livsvillkor och hälsa för alla inom ramen för lönsamhetskrav. Uppdatera standarden för nyproduktion av hyresrätter i enlighet med resultatet. Inför ett avsnitt om social hänsyn.</p>	<p><b>Mätetal:</b> Koncerngemensam standard för nyproduktion av hyresrätter</p> <p><b>Målvärde:</b></p> <p><b>Mätetal:</b> Antal nybyggda bostäder i utvecklingsområden</p>
UTV.OMRÅDEN Strategi 2 (FBU)	Bidra till att skapa arbetstillfällen för boende i områdena	
Åtgärder	<p>Bidra i Framtidenkoncernens sysselsättningsprojekt. Vi ska kravställa social hänsyn i våra upphandlingar.</p>	<p><b>Mätetal:</b> Antal upphandlingar med social hänsyn.</p> <p><b>Målvärde:</b> Minst 50 % av alla tjänsteupphandlingar ska göras med modellen för social hänsyn eller av nämnden för inköp och upphandling godkänd modell.</p>

## NÖJDA KUNDER

### Målformulering i affärsplan

VÅRA HYRESGÄSTERS OCH KUNDERS TRYGGHET, TRIVSEL OCH INFLYTANDE ÖVER SIN LIVSMILJÖ OCH BOSTADEN SKA UTVECKLAS.

Mål (FBU)	Vi skall bygga volym, med kvalitet till låg kostnad	
Strategi (FBU)	Koncernövergripande arbetsmetodik	
Åtgärder	<i>Ta fram en modell för utvärdering av systerbolagens nöjdhet med bolagets leverans och införa mätning av kundnöjdhet.</i>	<b>Mätetal:</b> NKI <b>Målvärde:</b> 70

# Byggherrebolaget Intern kontrollplan - Riskanalys (med bifogad åtgärdsplan) 2018

Styrelsehandling 10 a

Risk	Rubrik	Risk Beskrivning	Ansvarig chef	Kontrollaktiviteter	Riskvärdet	Till åtgärdsplan	Till övervakningplan
						Hantera/Acceptera	Övervakning
NY3	Överhettad marknad - ökad entreprenadkostnad	För liten eller obefintlig konkurrens innebär risk för ökad entreprenadkostnad.	Chef projektkavdelningen	Arbeta proaktivt i marknaden tex uppsökande verksamhet, frukostmöten med entreprenörer mm. Bli en aktivare part i Byggindustrin. Gemensamt i koncernen följa utvecklingen i marknaden via genomförda upphandlingar.	12	Hanteras	Ja
NY10	Överklaganden i byggprocessen	Generellt många överklaganden i både detaljplan- och bygglovsprocessen innebär en ökad risk till förskjutning i tid gällande färdigställande.	VD Byggutveckling	Ny dialogmodell framtagen och utvärderas. Aktörer i processen är FK, TK, SBK, Gbg Energi, Framtidens byggande bolag samt förvaltande bolag mfl.	8	Hanteras	Ja
V16	Samverkan	Att önskad effekt på samverkansavtalet utblir.	VD Byggutveckling	Aktivt ledningsgruppsarbete. Kontinuerlig kommunikation, förankring samt avstämning.	9	Hanteras	Ja
V18	Samverkan	Risk att vi tar på oss för stort ansvar i byggandet och bygger utanför vårt primära mål.	VD Byggutveckling	Tydlig anledning till varför vi ska bygga något som inte är inom vårt primära målområde.	6	Hanteras	Ja
NY15	Nya detaljplaner	Inte tillräckliga detaljplaner med rätt förutsättningar startar för att kunna nå målet om 1 400 lägheter per år över tid.	VD Byggutveckling	Volymuppföljning samt framförhållning i kommande detaljplaner.	12	Hanteras	Ja
IN1	Stadens policy & riktlinjer, LOU, samt bolagets regler och riktlinjer kring upphandling och inköp	Risk att Stadens policy & riktlinjer inte efterlevs. Risk att inköp- och upphandlingspolicy inte efterlevs och / eller att LOU ej efterlevs tex ej ramavtalsupphandlad leverantör anlitas på ett upphandlat område, förtroende och/eller skadeståndsrisk.	Chef utvecklingsavdelning	Inköp och upphandling ska göras av person med LOU kompetens. Stickprov görs inom bolaget och stickproven innefattar också kontroll av att bolagets policies och riktlinjer stämmer överens med Stadens policy och riktlinjer.	8	Hanteras	JA
NY4	Överhettad marknad - få eller inga anbud	Det är många projekt i Göteborg som kräver arbetskraft. Risk att vi får få eller inga anbud pga stor efterfrågan.	Chef projektkavdelningen och Chef verksamhetsutveckling	Arbeta proaktivt i marknaden tex uppsökande verksamhet, frukostmöten med entreprenörer mm. Bli en aktivare part i Byggindustrin. Gemensamt i koncernen följa utvecklingen i marknaden via genomförda upphandlingar. Tydlig information kring våra upphandlingar tex information via hemsidan, eventuellt mailutskick. Fortsatt arbete med SABO för att attrahera utländska entreprenörer.	16	Hanteras	Ja
IN5	Oegentligheter i relation till leverantör (JÄV)	Risk för vänskapsrelation med leverantör, personliga kick-backs, mutor mm	Chef utvecklingsavdelning	Policies och riktlinjer för mutor inom Gbg Stad, samt policies och riktlinjer för inköp och upphandling finns och följs.	8	Hanteras	Ja
K3	Förtroendeskada	Risk för att målet med färdigställda bostäder ej nås avseende kvantitet och kvalitet med risk för skadat förtroende hos ägare och allmänhet.	VD	Projekthanteringssystem finns. Löpande uppföljning, analys och rapportering görs.	6	Hanteras	Ja
HR3	Psykosocial arbetsmiljörisk	Extremt högt tryck på leverans i en ung organisation med ambitiösa medarbetare kan innebära psykosociala arbetsmiljörisker för medarbetarna.	VD	Metod för att säkerställa uppföljning av arbetsbelastning, delaktighet och helhetssyn.	9	Hanteras	Ja
BR3	Mervärdesskatt och skatteproblematik	Risk att fel uppstår i fråga om mervärdesskatthantering i de projekt där vi har tex förskolor, då det i normalfallen inte ingår i bolagets kärnverksamhet. Risken uppkommer om bolagets entreprenör inte kan göra fördelning av entreprenadfakturorna direkt till Lokalförvaltningen.	Chef projektkavdelningen	Följa upp de projekt efter separat rutin där förskola förekommer.	6	Hanteras	Ja

# Byggherrebolaget Åtgärdsplan 2018 (till styrelsen)

Styrelsehandling 10 b

Hantera/Acceptera	Till styrelsen	Risk	Rubrik	Risk beskrivning	Ansvarig chef	Kontrollaktiviteter	Planerade åtgärder	Ansvarig	Tidplan
Hanteras	Ja	IN1	Stadens policy & riktlinjer, LOU, samt bolagets regler och riktlinjer kring upphandling och inköp	Risk att Stadens policy & riktlinjer inte efterlevs. Risk att inköp- och upphandlingspolicy inte efterlevs och / eller att LOU ej efterlevs tex ej ramavtalsupphandlad leverantör anlitas på ett upphandlat område, förtroende och/eller skadeståndsrisk.	Chef utvecklingsavdelning	Inköp och upphandling ska göras av person med LOU kompetens. Stickprov görs inom bolaget och stickproven innefattar också kontroll av att bolagets policies och riktlinjer stämmer överens med Stadens policy och riktlinjer.	Fortlöpande utbildningar inom LOU. Tydliga rutiner och regler för upphandling och inköp.	Chef utvecklingsavdelning	2018
Hanteras	Ja	NY4	Överhettad marknad - få eller inga anbud	Det är många projekt i Göteborg som kräver arbetskraft. Risk att vi får få eller inga anbud pga stor efterfrågan.	Chef projektavdelningen och Chef verksamhetsutveckling	Arbeta proaktivt i marknaden tex uppsökande verksamhet, frukostmöten med entreprenörer mm. Bli en aktivare part i Byggindustrin. Gemensamt i koncernen följa utvecklingen i marknaden via genomförda upphandlingar. Tydlig information kring våra upphandlingar tex information via hemsidan, eventuellt mailutskick. Fortsatt arbete med SABO för att attrahera utländska entreprenörer.	Fortlöpande frukostmöten med information kring våra projekt. Proaktiva aktiviteter planeras med uppsökande verksamhet för att marknadsföra oss och våra kommande projekt. Beslutad gemensam standard ska ligga till grund för framtagande av förfrågningsunderlag. Samarbete med SABO fortgår för att attrahera utländska entreprenörer.	Chef projektavdelningen och Chef verksamhetsutveckling	2018
Hanteras	Ja	IN5	Oegentligheter i relation till leverantör (JÄV)	Risk för vänskapsrelation med leverantör, personliga kick-backs, mutor mm	Chef utvecklingsavdelning	Policies och riktlinjer för mutor inom Gbg Stad, samt policies och riktlinjer för inköp och upphandling finns och följs.	Fortlöpande internutbildning inom bolaget.	Chef utvecklingsavdelning	2018
Hanteras	Ja	K3	Förtroendeskada	Risk för att målet med färdigställda bostäder ej nås avseende kvantitet och kvalitet med risk för skadat förtroende hos ägare och allmänhet.	VD	Projekthanteringssystem finns. Löpande uppföljning, analys och rapportering görs.	Löpande uppföljning, rapportering samt prognosarbete.	VD	2018
Hanteras	Ja	HR3	Psykosocial arbetsmiljörisk	Extremt högt tryck på leverans i en ung organisation med ambitiösa medarbetare kan innebära psykosociala arbetsmiljörisker för medarbetarna.	VD	Metod för att säkerställa uppföljning av arbetsbelastning, delaktighet och helhetssyn.	Arbeta förebyggande enligt den modell som tas fram för ett systematiskt arbetsmiljöarbete.	VD	2018
Hanteras	Ja	BR3	Mervärdesskatt och skatteproblematik	Risk att fel uppstår i fråga om mervärdesskatthantering i de projekt där vi har tex förskolor, då det i normalfallen inte ingår i bolagets kärnverksamhet. Risken uppkommer om bolagets entreprenör inte kan göra fördelning av entreprenadfakturorna direkt till Lokalförvaltningen.	Chef projektavdelningen	Följa upp de projekt efter separat rutin där förskola förekommer.	Kontinuerlig uppföljning och avstämning av aktuella projekt inkl noggrann avstämning gällande den ekonomiska redovisningen.	Chef projektavdelningen	2018
Hanteras	Ja	NY3	Överhettad marknad - ökad entreprenadkostnad	För liten eller obefintlig konkurrens innebär risk för ökad entreprenadkostnad.	Chef projektavdelningen	Arbeta proaktivt i marknaden tex uppsökande verksamhet, frukostmöten med entreprenörer mm. Bli en aktivare part i Byggindustrin. Gemensamt i koncernen följa utvecklingen i marknaden via genomförda upphandlingar.	Skapa medvetenhet om kostnadsdrivande faktorer och arbeta aktivt för flexibla detaljplaner. Pröva nya arbetsmetoder, upphandlingsformer och samarbetsformer.	Chef projektavdelningen	2018
Hanteras	Ja	NY10	Överklaganden i byggprocessen	Generellt många överklaganden i både detaljplan- och bygglovsprocessen innebär en ökad risk till förskjutning i tid gällande färdigställande.	VD Byggutveckling	Ny dialogmodell framtagna och utvärderas. Aktörer i processen är FK, TK, SBK, Gbg Energi, Framtidens byggande bolag samt förvaltande bolag mfl.	Följa upp och utvärdera dialogmodellen	VD Byggutveckling	2018
Hanteras	Ja	V16	Samverkan	Att önskad effekt på samverkansavtalet utblir.	VD Byggutveckling	Aktivt ledningsgruppsarbete. Kontinuerlig kommunikation, förankring samt avstämning.	Följa upp och utvärdera samverkansavtal och effekten av detta.	VD Byggutveckling	2018
Hanteras	Ja	V18	Samverkan	Risk att vi tar på oss för stort ansvar i byggandet och bygger utanför vårt primära mål.	VD Byggutveckling	Tydlig anledning till varför vi ska bygga något som inte är inom vårt primära målområde.	Följa upp och prioritera så att vi bygger strategiskt för att uppnå våra mål.	VD Byggutveckling	2018
Hanteras	Ja	NY15	Nya detaljplaner	Inte tillräckliga detaljplaner med rätt förutsättningar startar för att kunna nå målet om 1 400 lägenheter per år över tid.	VD Byggutveckling	Volymuppföljning samt framförhållning i kommande detaljplaner.	Planerade volymmöten i koncernen för analys och uppföljning. Strategi och prioriteringar görs utifrån analysen.	VD Byggutveckling	2018



# Byggherrebolaget Övervakningsplan 2018

Styrelsehandling 10 c

Övervakning	Till styrelsen	Risk	Rubrik	Risk Beskrivning	Ansvarig chef	Kontrollaktiviteter	Testbeskrivning	Frekvens Urvalsstorlek	Ansvarig testare	Tidpunkt
JA	Ja	IN1	Stadens policy & riktlinjer, LOU, samt bolagets regler och riktlinjer kring upphandling och inköp	Risk att Stadens policy & riktlinjer inte efterlevs. Risk att inköp- och upphandlingspolicy inte efterlevs och / eller att LOU ej efterlevs tex ej ramavtalsupphandlad leverantör anlitas på ett upphandlat område, förtroende och/eller skadeståndsrisk.	Chef utvecklingsavdelning	Inköp och upphandling ska göras av person med LOU kompetens. Stickprov görs inom bolaget och stickproven innefattar också kontroll av att bolagets policys och riktlinjer stämmer överens med Stadens policy och riktlinjer.	Stickprov i gjorda upphandlingar samt stämma av bolagets policy stämmer med stadens policy och riktlinjer	2 gånger per år.	Verksamhetsutvecklare, Kristina Alsnäs	Feb och aug
Ja	Ja	NY4	Överhettad marknad - få eller inga anbud	Det är många projekt i Göteborg som kräver arbetskraft. Risk att vi får få eller inga anbud pga stor efterfrågan.	Chef projektkavdelningen och Chef verksamhetsutveckling	Arbeta proaktivt i marknaden tex uppsökande verksamhet, frukostmöten med entreprenörer mm. Bli en aktivare part i Byggindustrin. Gemensamt i koncernen följa utvecklingen i marknaden via genomförda upphandlingar. Tydlig information kring våra upphandlingar tex information via hemsidan, eventuellt mailutskick. Fortsatt arbete med SABO för att attrahera utländska entreprenörer.	Antal frukostmöten inkl deltagarlista (VD). Antal andra mätbara proaktiva aktiviteter kopplat till upphandling (CPA/CVU). Antal inkomna anbud per projekt (CPA).	2 gånger per år.	Projektcontroller Ylva Riquelme tillsammans med inköpare Anders Alveflo.	Feb och aug
Ja	Ja	IN5	Oegentligheter i relation till leverantör (JÄV)	Risk för vänskapsrelation med leverantör, personliga kick-backs, mutor mm	Chef utvecklingsavdelning	Policys och riktlinjer för mutor inom Gbg Stad, samt policys och riktlinjer för inköp och upphandling finns och följs.	Stickprov i gjorda inköp och upphandlingar.	2 gånger per år mins.	Utvecklingsledare hållbarhet, Cecilia Johannisson	Feb och aug
Ja	Ja	K3	Förtroendeskada	Risk för att målet med färdigställda bostäder ej nås avseende kvantitet och kvalitet med risk för skadat förtroende hos ägare och allmänhet.	VD	Projekthanteringssystem finns. Löpande uppföljning, analys och rapportering görs.	Kontinuerlig projektuppföljning och uppdatering av projektförändringar i Antura	Månadsvis/kvartalsvis uppföljning enligt tidplan	Projektcontroller	I samband med bolagets månadsvisa/kvartalsvisa rapportering
Ja	Ja	HR3	Psykosocial arbetsmiljörisk	Extremt högt tryck på leverans i en ung organisation med ambitiösa medarbetare kan innebära psykosociala arbetsmiljörisker för medarbetarna.	VD	Metod för att säkerställa uppföljning av arbetsbelastning, delaktighet och helhetssyn.	Tex via samtal och/eller formulär med relevanta frågor	2 gånger per år	HR Chef Linda Björk	Mars och november
Ja	Ja	BR3	Mervärdesskatt och skatteproblematik	Risk att fel uppstår i fråga om mervärdesskatthantering i de projekt där vi har tex förskolor, då det i normalfallen inte ingår i bolagets kärnverksamhet. Risken uppkommer om bolagets entreprenör inte kan göra fördelning av entreprenadfakturaerna direkt till Lokalförvaltningen.	Chef projektavdelningen	Följa upp de projekt efter separat rutin där förskola förekommer.	Stickprov i projektets ekonomiska redovisning	3 gånger per år i samband med bolagets prongoser	Ekonomiansvarig/finansiell controller moderbolaget, Britt-Marie Dristig	Jan, maj, september
Ja	Ja	NY3	Överhettad marknad - ökad entreprenadkostnad	För liten eller obefintlig konkurrens innebär risk för ökad entreprenadkostnad.	Chef projektkavdelningen	Arbeta proaktivt i marknaden tex uppsökande verksamhet, frukostmöten med entreprenörer mm. Bli en aktivare part i Byggindustrin. Gemensamt i koncernen följa utvecklingen i marknaden via genomförda upphandlingar.	Lönsamhetskalkyl görs i varje projekt i samband med investeringsbeslut.	Inför varje beslut.	Fastighetsanalytiker Jennie Grafström tillsammans med projektcontroller Ylva Riquelme.	I samband med investeringsbeslut
Ja	Ja	NY10	Överklaganden i byggprocessen	Generellt många överklaganden i både detaljplan- och bygglovsprocessen innebär en ökad risk till förskjutning i tid gällande färdigställande.	VD Byggutveckling	Ny dialogmodell framtagen och utvärderas. Aktörer i processen är FK, TK, SBK, Gbg Energi, Framtidens byggande bolag samt förvaltande bolag mfl.	Stämma av dialogmodellen och att/hur den följs	2 gånger per år	Verksamhetsutvecklare, Kristina Alsnäs	Februari samt augusti
Ja	Ja	V16	Samverkan	Att önskad effekt på samverkansavtalet utblir.	VD Byggutveckling	Aktivt ledningsgruppsarbete. Kontinuerlig kommunikation, förankring samt avstämning.	Genom avstämning med ledningsgruppen	2 gånger per år	VD assistent/kontorschef Kristina Belfrage	Februari samt augusti
Ja	Ja	V18	Samverkan	Risk att vi tar på oss för stort ansvar i byggandet och bygger utanför vårt primära mål.	VD Byggutveckling	Tydlig anledning till varför vi ska bygga något som inte är inom vårt primära målområde.	I projektverktyget se vad som är utanför vårt primära målområde kopplat till anledning/beslut om att göra så.	2 gånger per år	Utvecklingsledare hållbarhet Joa Ivarsson	Februari samt augusti
Ja	Ja	NY15	Nya detaljplaner	Inte tillräckliga detaljplaner med rätt förutsättningar startar för att kunna nå målet om 1 400 lägheter per år över tid.	VD Byggutveckling	Volymuppföljning samt framförhållning i kommande detaljplaner.	Uppföljning i projektverktyg i samband med bolagets prognoser 3 gånger per år	3 gånger per år i samband med bolagets prongoser	Chef projektavdelningen Lars Carlsson	Jan, maj, september