

VD Rapport 2018-10-30

Ekonomi

Bolaget redovisar en projektomsättning om 636 mnkr per september 2018 mot prognos 641 mnkr. Åtta projekt har drygt 80 % av omsättningen. Det är Familjebostäders projekt UGGLEBERGET 191 mnkr, Bostadsbolagets projekt Kortedala Torg, Tuve Centrum, Modulbostäder, Askimsviken och Syster Estrids gata om totalt 209 mnkr och Poseidons projekt Adventsvägen och Wadköpingsgatan, tillsammans 132 mnkr. Resultat före skatt redovisas till 1,0 mnkr mot prognos 0,8 mnkr.

Bolaget har per den sista april kundfordringar om 186 mnkr och en skuld till moderbolaget om 148 mnkr.

Risakanalys

Tf VD föreslår ett arbetsmöte för att gemensamt arbeta fram riskanalys för bolaget. Förslag till tidsperiod för mötet är 2 - 7 november och arbetet kommer att ledas av bolagets verksamhetsutvecklare.

Medarbetare

F o m 1 november finns det en ekonomiansvarig inom bolaget. Tjänsten är överflyttad från moderbolaget. Britt-Marie Dristig innehar tjänsten idag och går över i och med tjänstens överflyttande.

Ny HR befattning inrättas från och med 6 december. FBU huserar rollen för systerbolagen EHAB och Gårdstensbostäder samt för moderbolaget. FBU äger som bolag 30 procent av befattningen.

Ny PC är på väg in. Tillträder 1 november.

24 oktober genomförs en sedan länge planerad flytt där den delen av bolaget som befinner sig på våningsplan 2 nu flyttar upp till våningsplan 3. Det innebär att bolaget nu kommer att finnas samlat på ett våningsplan. Samverkan genom överhörbarhet, närvaro och gemensamma arbetsytor är inledande faktorer till att öka bolagskänslan, vi-känslan och påbörja ytterligare steg till effektivisering. Tidiga skeden, utvecklingsavdelningen och projektavdelningen sitter nu mixat.

Upphandlingsstatistik

- Snitt antal anbud/upphandling ökar något
- Prisläget fortsatt högt överlag
- Antal utländska anbudsgivare har ökat

Utländska bolag – effekt

- Antal utländska anbud har ökat från 1 st (2017) till 7 st (2018-10-23)
- Utan utländska anbud hade snittet på antal anbud/upphandling gått ner
- Utländska anbud har förekommit i 6 st (av 10) upphandlingar under 2018
 - i 2 st tilldelades en utländsk entreprenör

- i 2 st kvalificerade sig inte den utländska entreprenören, låg dock bäst i pris (och rätt nivå)
- i 2 st hade de ej lägst pris, i det ena låg de 3,5% över vinnande anbud, och i de andra låg de 14% över vinnande anbud tillsammans med flera inhemska anbud
- Utländska entreprenörer tenderar att ligga närmre våra egna kalkyler/budgetar än inhemska anbudsgivare

Utländska bolag – framtid

- Fler och fler utländska entreprenörer vågar sig hit
- Även om de inte vinner så kan deras närvaro ha en prispressande effekt
- En för närvarande god europeisk byggkonjunktur kan hålla tillbaka antal utländska anbudsgivare i Sverige
- Utstationering utomlands är en merkostnad, och även om det är lägre lönekostnader än i Sverige, så konkurreras det främst med effektivitet i projekten. Det finns stor vana att jobba effektivt.
- Vi måste öppna upp för fler anbudsgivare genom att anpassa
 - projektens storlek (göra dem mindre)
 - entreprenadform (mer utförande, koncept och delad)

Detta är inte bara bra för utländska entreprenörer utan även för den svenska marknaden, och således även för oss

Projekt

Projekt	Typ	Projektledare/Projektchef	3l. Bygglov status	3h. Bygglov planerat ansöka
Adventsvägen	Nybyggnad hyresrätter	Erik Falk	Laga kraft	2016-12-28
Wadköpingsgatan, Backa	Nybyggnad hyresrätter	Marie Dellve	Beviljat	2017-01-23
Torpagatan	Nybyggnad hyresrätter	Edward Berndtsson	Laga kraft	2017-05-03
Syster Estrids gala	Nybyggnad hyresrätter	Per Strand	Beviljat	2017-05-30
Askimsviken	Nybyggnad hyresrätter	Per Strand	Beviljat	2017-08-09
Kv Makrillen	Nybyggnad hyresrätter	Erik Falk	Beviljat	2017-10-03
Tuve Centrum	Nybyggnad hyresrätter	Per Strand	Beviljat	2017-10-18
Merkuriusgatan, Bergsjön	Nybyggnad hyresrätter	Mikael Olehede	Boviljt	2018-01-15
Mandolingatan kvarter A	Nybyggnad hyresrätter	Christer Sjöstrand	Beviljat	2018-01-22
Radiotorget	Nybyggnad hyresrätter	Per Strand	Ansökt	2018-01-26
Briļlantgatan, Tynnered	Nybyggnad hyresrätter	Mikael Olehede	Beviljat	2018-03-16
Donsö brofäste	Nybyggnad hyresrätter	Claes-Göran Johansson	Beviljat	2018-03-30
Tunnbindaregatan, Bråmaregården	Nybyggnad hyresrätter	Claes-Göran Johansson	Beviljat	2018-03-30
Saffransgatan Bostäder	Nybyggnad hyresrätter	Kenneth Jindén	Beviljat	2018-05-03
Saffransgatan garage	Nybyggnad hyresrätter	Kenneth Jindén	Beviljat	2018-05-03
Boihop, Högsbo	Nybyggnad hyresrätter	Claes-Göran Johansson	Ansökt	2018-06-01
Mandolingatan kvarter EF	Nybyggnad hyresrätter	Christer Sjöstrand	Ansökt	2018-06-05
Mandolingatan kvarter D	Nybyggnad hyresrätter	Christer Sjöstrand	Ansökt	2018-06-15
Selma 1, Selma stad	Nybyggnad hyresrätter	Marie Dellve	Ansökt	2018-06-29
Mandolingatan kvarter BC	Nybyggnad hyresrätter	Christer Sjöstrand	Ansökt	2018-07-03
Sisjödal, Sisjön	Nybyggnad hyresrätter	Edward Berndtsson	Laga kraft	2018-07-04
Fjällbo park, Utby	Nybyggnad hyresrätter	Kenneth Jindén	Ej ansökt	2018-10-11
Beväringsgatan "Nya Kvibergshuset"	Nybyggnad hyresrätter	Erik Falk	Ej ansökt	2018-11-05
Järnmyntsgatan, Högsbo	Nybyggnad hyresrätter	Christina Nilsson	Ej ansökt	2018-12-14
Robertshöjd/Smörslottsgatan, Härlanda Tjärn	Nybyggnad hyresrätter	Edward Berndtsson	Ej ansökt	2018-12-20
Selma 2, Litteraturgatan	Nybyggnad hyresrätter	Marie Dellve	Ej ansökt	2019-01-31
Titteridamm	Nybyggnad hyresrätter	Claes-Göran Johansson	Ej ansökt	2019-02-01
Selma 2, Litteraturgatan - Etapp A	Nybyggnad hyresrätter	Marie Dellve	Ej ansökt	2019-03-04
Siriusgatan, Gårdsås (Bergsjön)	Nybyggnad hyresrätter	Kenneth Jindén		2019-05-27
Mandolingatan kvarter G	Nybyggnad hyresrätter	Christer Sjöstrand	Ej ansökt	2019-08-15
Brettegatan, Gamlestad 34:3	Nybyggnad hyresrätter	Maria Paulson	Ej ansökt	2019-12-02
Gamlestadsvägen, Gamlestad 20:21	Nybyggnad hyresrätter	Maria Paulson	Ej ansökt	2020-06-30
Radiovägen, kyrkan	Nybyggnad hyresrätter	Maria Paulson	Ej ansökt	2021-02-01
Marconigatan, Käppen	Nybyggnad hyresrätter	Maria Paulson	Ej ansökt	2023-04-03
Frihamnen	Nybyggnad hyresrätter	Kenneth Jindén	Ej ansökt	
Gamlestadens torg, etapp II	Nybyggnad hyresrätter	Mikael Olehede	Ej ansökt	
Gunnise	Nybyggnad hyresrätter	Mikael Sinclair	Ej ansökt	
Hammarkulletorget	Nybyggnad hyresrätter	Mikael Olehede	Ej ansökt	
Kortedala torg	Nybyggnad hyresrätter	Henrik Jarleedal	Laga kraft	
Modulbostäder, Askimsviken	Nybyggnad hyresrätter	Mikael Olehede	Laga kraft	
Selma 2, Litteraturgatan - Etapp B	Nybyggnad hyresrätter	Marie Dellve	Ej ansökt	
Selma 2, Litteraturgatan - Etapp C	Nybyggnad hyresrätter	Marie Dellve	Ej ansökt	
Selma 2, Litteraturgatan - Etapp D	Nybyggnad hyresrätter	Marie Dellve	Ej ansökt	
Sälerigatan, Eriksberg	Nybyggnad hyresrätter	Mikael Olehede	Ej ansökt	
Tuve Väster	Nybyggnad hyresrätter	Per Strand		
Uggleberget Huvudprojekt	Nybyggnad hyresrätter	Mikael Sinclair	Laga kraft	
Ostra Källtorp	Nybyggnad hyresrätter	Per Strand	Ej ansökt	

Tidiga skeden- status planprocess

Tänkbara planstarter 2018-2019

181023

PROJEKT	STADSDEL	ANTAL	ANTAL	ANTAL	TYP	SREDE	UTYOMRÅDE
Söder om Skartegårdsvägen	VG	350			integration	pb	
Pater Mostergatan	ML	100			volym +	pb	
Rölsdalersgatorna	AFH	120			volym +	pb	
Timjansgatan	ANG	70			utv	pb	70
Älftesögatan	VH	80			volym +	pb	
Axel Dahlströms Torg	AFH	40			stadsutv	pb	
Rymdörget/Kornetorget	ÖG	150			utv	pb	150
Grilstgatan	AFH	300			volym +	pb	
Kärrakundsvägen	ÖH	60			volym +	pb sökt (TK)	
Kalendervägen/Värmånadögatan	ÖG		150		volym +	pb sökt	
Marconigatan/Trotten	AFH		100		stadsutv +	pb sökt	
Kalleböck	ÖH		140		volym +	pb sökt	
April/Januarigatan	ÖG		150		volym +	pb sökt	
Hjällö Västtra	ANG		50		utv	pb ev sökt	50
Rustovsgatan/Gregoriånska	ÖG		100		volym +	pb sökt	
Lövgränd Gröndås	ANG		100		utv	pb sökt TK	100
Norra Biskopsgården	VH			300	utv	pb ej sökt	300
Småhus	?			100	småhus	pb ej sökt	
Marconigatan panncentral	AFH			200	stadsutv +	pb ej sökt	
Klära Centrum	NH			500	integration	pb	
		1270	790	1100			670

Framtiden
Vi bygger det hållbara samhället för framtiden

Utveckling

Arbetsmiljö

Inför uppväxlingen i produktion fokuserar bolaget nu särskilt på arbetsmiljöområdet. En arbetsgrupp från projekt- och utvecklingsavdelningen arbetar med start i höst med att utarbeta tydliga mål, identifiera nuläget och vad som behöver förbättras. I arbetet ingår bolagets chefer och arbetet sker med hjälp av Hifab, som arbetat framgångsrikt på samma sätt med bland annat Akademiska hus.

Klimat i byggprocessen

I markanvisningar fr.o.m. 2018 ställs krav på LCA gällande grundkonstruktion och stomme. (Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande). Här ingår även att redovisa klimatavtryck på transport av dessa byggdelar till arbetsplatsen.

FBU har ännu inga projekt som har kommit så långt att en LCA är upprättad.

Projekt Makrillen är med som objekt i ett SBUF-projekt som genomförs i samarbete med Chalmers. Där tas en LCA fram med fler byggdelar än ovan.

FBU har deltagit i ett utvecklingsprojekt tillsammans med staden och IVL med att ta fram ett LCA verktyg som skall vara kostnadsfritt för alla och som nu finns framme. Samverkar specifikt med LF kring dessa frågor.

krav ställs på energieffektiva bodar i byggprojekten.

FBU följer Gemensamma miljökrav för entreprenader 2018 som är framtagna av Trafikverket och Stockholm, Göteborg och Malmö. Här finns vissa krav kopplade till klimatpåverkan från drivmedel.

FBU kommer att delta via koncernen i SABO:s "klimatinitiativ" på den högsta nivån.

FBU arbetar aktivt med hållbar mobilitet i nyproduktion

Anna Nordén

tf VD
Framtiden Byggutveckling AB

Expedieras

1. Förvaltnings AB Framtiden