

Slutrapport verksamhetsplan 2018

Sammanfattning

Vid uppföljning och utfall av verksamhetsplan 2018 kan det konstaterats att verksamhetsplanen har höga ambitioner och att det är många åtgärder/aktiviteter som har påbörjats men inte avslutats. Många av aktiviteterna har pågått under året och kommer att fortsätta under kommande år. Arbetet från föregående år och under året har resulterat i fler entreprenörer och anbud och bolagets första utländska tecknade kontrakt.

2018 har varit ett år med stor uppväxling med en ökad projektomsättning med 700 Mkr och därmed fokus på projektverksamheten och debitering i projekten. Framdriften av åtgärderna har påverkats av bland annat en organisation med tillförordnande VD som fokuserat på att utveckla bolagets kultur och arbetsklimat, tjänster som inte varit tillsatta eller med temporära lösningar, verksamhetsövergång av Tidiga skeden, organisationens mognad, långa processer för att ta fram, förankra och implementera nya arbetssätt. Bolaget har gjort andra saker än åtgärder som tagits upp i verksamhetsplanen, ex. utveckling och implementering av systemstöd mm. Bolaget har arbetat med flera uppdrag från moderbolaget.

Bilagor

1. Utfall verksamhetsplan 2018

Mål, strategi och åtgärd/aktivitet	Kommentar	Mätetal	Målvärde	Status
Mål NYPRODUKTION: Vi skall bygga volym med kvalitet till låg kostnad	Målformulering i affärsplan VI SKA ÖKA TEMPOT I BOSTADSBYGGANDET OCH BYGGA BOSTÄDER FÖR ALLA GÖTEBORGARE.			
Strategi 1.1: Vi ska eftersträva standardiserade lösningar och upprepningseffekter				
Strategi 1.2: Industriellt byggande och koncepthus ska starkt prioriteras				
Genomföra koncepthus som finns på marknaden.	<p>2018-04-05 Planerade projekt för upphandling: Järnmyntsgatan</p> <p>2018-05-24 Tilldelning av koncepthus och industriellt byggande, Titteridamm.</p> <p>2018-09-12 Bygger med modulprincip i projekt Donsö. Avvaktar upphandling av projekt Järnmyntsgatan</p> <p>2019-01-11 Donsö: Produktion med modulhus - pågår Järnmyntsgatan: upphandling Titteridamm: Lindbäcks bygg. Första projektet med trästomme i flerbostadshus. Industriell tillverkningsprocess. Mål uppfyllt: 2 nyproduktionsprojekt med konceptuellt byggande</p>	Koncepthus i nyproduktionen	Antal koncepthus ska uppgå till minst 2 st.	Mål uppfyllt
Konceptualisera koncernens genomförda projekt.	<p>2018-05-24 Avvaktar verksamhetsövergång av Tidiga skeden</p> <p>2018-09-12 Projektavdelningen arbetar med Programkrav utifrån erfarenheter. Workshop med att arbeta med kostnadsdrivare och intäktsoptimering planeras. Genomsnittlig (vägd) produktionskostnad: 43 858 kr/kvm BOA</p> <p>2019-01-11 Återupprepning inom projekt, ex. Adventsvägen, Wadköpingsgatan, Tuve Centrum. Kvarstår att återupprepa framgångsrika projekt i nya projekt. Tidiga skeden testar husvolym i pågående projekt, ex. Kortedala torg (punkthus), Fjällbo Park ("parallella lamellhus). Produktionskostnaden har inte minskat under 2018. Många faktorer som bolaget inte har rådighet över påverkar produktionskostnaden, bl.a marknadsläget.</p>	Produktionskostnad	x kr/BOA	Ej startat
Höja kunskapsnivån inom bolaget om industriellt byggande ur ett byggherreperspektiv och vara en kompetent beställare.	<p>2018-04-05 Rekrytering av industridoktorand pausad.</p> <p>2018-05-24 Hållbarhetsledare och inköpsstrateg har i uppdrag att höja kunskapen för att bli en bra beställare inom industriellt byggande. Studiebesök planerade utomlands och Lindbäcks. Tittar på arbetssätt enligt Lean.</p> <p>2018-09-12 Erfarenheter från Lindbäcks: Byggt upp fabriken efter lean, delvis automatiserat, god arbetsmiljö. Stora leverantörer med egna koncept har svårt att lansera internt därav att vi inte får anbud från dessa. Hållbarhetsledare och projektledare ska besöka Skanskas koncepthus "Kristina" för Järnmyntsgatan.</p> <p>2019-01-15 Utbildning av medarbetarna har inte skett under 2018. Kunskaper har inhämtats i samband med studiebesök och upphandlingar. Upphandlat Lindbäcks Bygg i ett projekt och kommer att utvärderas och följas upp. Tankar på erfarenhetsutbyte med Stockholmshuset som har gjort en strategisk upphandling av flera projekt.</p>	Antal utbildade medarbetare	75 % av bolagets medarbetare	Pågående

Mål, strategi och åtgärd/aktivitet	Kommentar	Mätetal	Målvärde	Status
<p>Mål NYPRODUKTION: Vi skall bygga volym med kvalitet till låg kostnad</p> <p>Strategi 1.1: Vi ska eftersträva standardiserade lösningar och upprepningseffekter</p> <p>Strategi 1.2: Industriellt byggande och konceptus ska starkt prioriteras</p>	<p>Målformulering i affärsplan VI SKA ÖKA TEMPOT I BOSTADSBYGGANDET OCH BYGGA BOSTÄDER FÖR ALLA GÖTEBORGARE.</p>			
<p>Utveckla och etablera en lednings- och styrningsmodell för bolaget och projektportfölj för att välja rätt projekt och möjliggöra resursfördelning inom koncernen.</p>	<p>2018-04-05 Ett koncerngemensamt projekt är påbörjat. Drivs av verksamhetsutvecklare på FBU. Arbetet med samverkan med Staden (Samverkansavtalet) är en del av arbetet att uppfylla volymmålet 1400 bostäder per år.</p> <p>2018-05-24 Modell genom målstyrning och delegering. Dynamisk ledning med ett ledningsteam av VD och Chef PA. Adjungerar in fastighetsanalytiker, verksamhetstv., redovisningsekonom och kommunikatör vid behov. Framdrift i projekten sker genom projektcheferna med stöd av (interna)specialister. Ledningsteam styrs genom balanserat styrkort för ledarskap. Återstår att arbeta med arbetskultur och värderingar samt uppväxling av volym. FBU samarbetar med koncernen för gemensam värdegrund och ledning- och styrningsmodell. FBU arbetar för att vara en lärande organisation.</p> <p>2018-09-12 Verksamhetsutvecklare har fått i uppdrag att leda projekt Portföljstyrning av moderbolaget med koncernVD och CFO som beställare. Verksamhetsövergång av Tidiga skeden genomfördes 2018-07-01. I samband med detta är program, portföljstyrning än mer viktigt för bolaget. Som en del av portföljstyrningsprojektet revideras av koncernens riktlinjer för projekt och investeringar (tidigare projekt- och investeringspolicy) under hösten. Arbetet kommer generera principiella frågeställningar i processen och vem, när och hur beslut ska fattas. Ett arbete för att höja den interna kvaliteten kommer starta under hösten. Fokus på att tydliggöra krav och uppföljning.</p> <p>Samverkan med staden (SBK, FK, TK) pågår. Koncernen har mycket svårt att få igång nya planer för nyproduktion. Tidiga skeden har lyft frågan och har rapporterats till koncernstyrelsen.</p> <p>2019-01-15 Arbetet med revidering av projekt- och investeringsriktlinje har pausats i väntan på att ta fram hur det operativa arbetet ska bedrivas. Styrgruppen för portföljstyrning har beslutat att riktlinjen ska beslutas tidigast efter tillträde av ny koncernVD och nya styrelser. tf. VD har tillsammans med VD EHAB fått i uppdrag att ta fram processen för Tidiga skeden. Det finns förslag på en investeringsgrupp som ska bevaka målen och leda och styra projektportföljningen för nyproduktion. Antalet färdigställda bostäder av FBU under 2018: 141 st. Ca 375 för hela koncernen.</p>	<p>Antal färdigställda bostäder/boendeform per år</p>	<p>1 400 bostäder per år från 2018</p>	<p>Pågående</p>
<p>Implementera och arbeta med produktutveckling genom att utveckla standarden för nyproduktion av hyresrätter.</p>	<p>2018-04-05 Version 1.0 är framtagen och implementerad. Version 2.0 är under utveckling och fortsätter in i 2019. - produktutveckling för äldre - inarbetning av identifierade kostnadsdrivare Version 3.0 är på idéstadium - kvalitetsparametrar för byggande och boende</p> <p>2018-05-24 Arbetar med modell för kvalitetssäkring för att identifiera styrkor och svagheter samt kunskaps- och erfarenhetsåterföring.</p> <p>2018-09-12 Tidiga skeden har initierat ett 3-årigt forskningsprojekt "Volym med kvalitet" tillsammans med CBA. Resultatet ska löpande inarbetas i vår standard. Hållbarhetsledare är projektledare för revideringen av standarden.</p>	<p>1. Koncerngemensam standard för nyproduktion av hyresrätter 2. Antal lägenheter i detaljplaneskede (klara detaljplaner samt pågående) 3. Hållbara mobilitetslösningar</p>	<p>1. Implementerad standard 2. Odefinierat 3. Öka antalet hållbara mobilitetslösningar i nyproduktion med x procent</p>	<p>Pågående</p>

Mål, strategi och åtgärd/aktivitet	Kommentar	Mätetal	Målvärde	Status
Mål NYPRODUKTION: Vi skall bygga volym med kvalitet till låg kostnad	Målformulering i affärsplan VI SKA ÖKA TEMPOT I BOSTADSBYGGANDET OCH BYGGA BOSTÄDER FÖR ALLA GÖTEBORGARE.			
Strategi 1.1: Vi ska eftersträva standardiserade lösningar och upprepnings effekter				
Strategi 1.2: Industriellt byggande och koncepthus ska starkt prioriteras				
Resultat från utvecklingsarbetet med kostnadsdrivande faktorer ska implementeras.	2018-04-05 Ska inarbetas i gemensam standard version 2.0. 2018-05-24 Kostnadsdrivare identifierade och ska inarbetas i verksamheten som helhet (ledning, styrning, arbetssätt, kvalitet, rutin för uppföljning, definition av avvikelser etc.) 2018-09-12 En workshop för att konkretisera kostnadsdrivare OCH intäktsoptimering planeras under hösten. Resultatet från detta kommer att påverka konceptualisering, standard, arbetssätt mm. 2019-01-15 15:19 Arbete med att inarbeta kostnadsdrivare i förstudier och Gemensam standard 2.0 pågår och kommer fortsätta under 2019.	Implementerat	Ja/Nej	Pågående
Bidra till koncernens hållbarhetsredovisning.	2018-04-05 Tf. VD sitter med i styrgrupp för hållbarhetsredovisningen för 2018 med fokus på antikorrupktion. Urval av frågor som FBU arbetar med som bidrar till hållbarhetsarbetet. - mobilitet - goda boendemiljöer - sunda byggmaterial - ... 2019-01-15 15:20 Tf. VD har levererat till koncernens hållbarhetsrapport.	Nyproduktion finns med i hållbarhetsredovisning 2018.	Ja/Nej	Klart
En modell och system för materialval vid nyproduktion för att begränsa användningen av farliga ämnen ska upprättas och implementeras.	2018-09-12 Byggvarubedömningen, BVB, används i projekten. 2019-01-30 Byggvarubedömningen, BVB, används i alla projekt förutom UGGLEBERGET som använder SundaHus. Vi har använt fyra kemiska produkter med utfasningsämnen under 2018.	1. Användning av system 2. Antal utfasningsprodukter	1. Avvikelse från av Framtiden godkända materialval får ej överstiga x procent 2. Antal utfasningsprodukter får ej överstiga x st (x under utarbetning)	Mål uppfyllt
Strategi 1.3: Säkra tillgång till leverantörer genom att bredda marknaden				
Behålla och attrahera nya leverantörer för Framtiden Byggutveckling AB.	2018-09-19 Frukostseminarier genomförda under våren och fler planerade under hösten. Antalet kontakter och anbudsgivare och anbud har ökat. 2019-01-11 6 upphandlingar under 2018 varav 3 st med 4 eller fler anbud. Totalt har vi 12 entreprenörer.	1. Antalet leverantörer (uppdelat per entreprenadform) 2. Antal anbud per projekt (uppdelat per entreprenadform)	1. Öka antalet leverantörer med x procent. 2. Minst 4 anbud per projekt.	Pågående
Attrahera utländska leverantörer för Framtiden Byggutveckling AB.	2018-09-12 Kontrakt tecknades i juni med kroatiska Kamgrad i projekt Radiatorget.	Tecknat kontrakt med utländsk leverantör	Minst 1	Mål uppfyllt

Mål, strategi och åtgärd/aktivitet	Kommentar	Mätetal	Målvärde	Status
Mål NYPRODUKTION: Vi skall bygga volym med kvalitet till låg kostnad Strategi 1.4: Skapa effektiva, enkla och tydliga processer				
Målformulering i affärsplan VI SKA ÖKA TEMPOT I BOSTADSBYGGANDET OCH BYGGA BOSTÄDER FÖR ALLA GÖTEBORGARE.				
En koncerngemensam modell för dialog vid nyproduktion med medborgarna i tidiga skeden, detaljplan och bygglov ska implementeras och etableras.	2018-05-24 Avvaktar verksamhetsövergång från Tidiga skeden för vidareutveckling. Pilotprojekt i Gamlestaden pågår. 2018-09-19 Pausat. Se tidigare kommentar.	Testa insatser i olika typer av projekt (komplexitet och omfattning)	3 olika projekttyper	Pågående
Ett gemensamt arbetssätt inom nyproduktionsprocessen ska succesivt implementeras och vidare utvecklas.	2018-05-24 Arbetet med överlämning och hantering av garantifel intensifieras. Pilotprojekt Uggleberget som är först ut med färdigställande av bostäder sept/okt 2018. Ambition att ha ett arbetssätt oberoende av mottagande förvaltande bolag. Process kommer succesivt utvecklas tillsammans med förvaltande bolag. Eftermarknadsansvarig behöver rekryteras. 2018-09-19 Ett löpande utvecklingsarbete. Arbete pågår inom Överlämning och hantering av garantitid med gränsdragningar och arbetssätt. Eva Paulson arbetar med hyresförhandlare för ett gemensamt arbetssätt med hyresförhandling (faktaunderlag och tidpunkt från FBU till FB) Portföljstyrning - revidering av riktlinje, statusrapporter, uppföljning mm. Inkludera Tidiga skeden. Dialog om styrgrupp i projekten Nya möjliga arbetssätt när Tidiga skeden kommit till FBU. Utveckla arbetssätt med EHAB utifrån att ha flexibilitet i val av boende- och upplåtelseform samt nyttja resurser och kompetenser inom bolagen.	Färdigställa/implementera	Ja/Nej	Pågående
En modell för samverkan inom staden.	2018-04-03 Direktivet för samverkansavtalet är tecknat av parterna. Arbetet är uppdelat i två delar. 1. strategiskt arbete med portfölj (Gunnar P ansvarig) 2. pågående detaljplaner och projekt (Marie D, Anders J, Anna W och Christina A deltar i arbetet.) Pågår arbete för beskriva nuläge och status för portföljen i Antura. Projekt nomineras in. 2018-05-24 Prognos (år:antal lägenheter) 2018:521 2019:824 2020:966 2021:1323 2022:1323 2023:1368 2024:1385 2025:1347 2026:1261 2027:1161 2018-09-19 Pågår ett arbete med att hantera konsekvenser utifrån scenario med begränsade planstarter. Koncernstyrelsen informerade om att målet 14 000 bostäder 2018-2017 är hotat. Fokus på pågående projekt och färdigställa dessa. Framtiden har tillsatt resurser i alla grupper utom kommunikatör. Framtiden är aktiva i samverkan men behöver konkretisera problemställningar. 2019-01-11 Dialog med FK gällande möjligheter att ta över projekt/markanvisningar som andra byggaktörer kan vara intresserade av att överlåta. Arbete med framförallt SBK för att effektivisera ledtider och framdrift i detaljplaner. FK ifrågasatt direktivet för samverkan under hösten vilket bidragit till att arbetet tappar fart. Framtiden upplever att SBK är den mest aktiva parten.	1. Tid 2. Antal färdigställda bostäder/boendeform per år	1. Förkortade ledtider 2. 1 400 bostäder per år från 2018	Pågående

Mål, strategi och åtgärd/aktivitet	Kommentar	Mätetal	Målvärde	Status
<p>Mål ATTRAKTIV ARBETSGIVARE: Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare</p> <p>Strategi 2.1: Skapa förutsättningar för ett starkt medarbetarengagemang genom ett gemensamt värdegrundsarbete</p>	<p>Målformulering i affärsplan VI SKA VARA EN ATTRAKTIV ARBETSGIVARE.</p>			
Delta och bidra i koncernens värdegrundsarbete.	<p>2019-01-22 Reslutat för mätetalet HME kommer februari 2019.</p> <p>Fisknärvaro utfall 20181231: 93%</p> <p>Personalomsättning: 10,7 % 2018-12-20 hade bolaget 30 anställda och 3 konsulter. Under 2018 har 4 personer med nedan befattningar sagt upp sig: VD-assistent, entreprenadupphandlare, projektchef och fastighetsanalytiker. Under 2018 har 4 personer med nedan befattningar börjat: VD-assistent, inköpsstrateg, HR-specialist (30% på FBU) och projektchef. Projektchefen som lämnat bolaget kom tillbaka efter några månader.</p> <p>Rekryteringar som pågår: Ekonomiansvarig, projektcontroller, projektredovisningsekonome och eftermarknadsansvarig.</p> <p>Under 2018 har enheten Tidiga Skeden och ekonomifunktionen överförts från moderbolaget. Projektcontroller har varit en inlånad resurs från moderbolaget. Under året har vi haft en medarbetare som deltagit i traineeprogrammet Framtidens samhällsbyggare och därmed tagit om hand andra traineer under utbytesperioder samt en tidsbegränsad anställning i Tidiga skeden.</p> <p>Koncernen har genomfört en värdegrundsmätning och utbildning under 2018. Bolagets kultur byggs kontinuerligt upp och ledningen känner att de är de främsta bärarna av bolagets önskade kultur. Ledningen är närvarande och bemötande, har ett beteende och agerar för en god styrning. Ledningen följer skyndsamt upp önskat beteende.</p>	<p>1. HME (HME -index för hållbart medarbetarengagemang) 2. Frisknärvaro 3. Sjukfrånvaro 4. Personalomsättning 5. Deltagande i värdegrundsarbete</p>	<p>1. >73 2. >65 % 3-5. Odefinierade</p>	Klart
Skapa en arbetsplats med tydliga roller och ansvar med stor möjlighet att själv påverka sin arbetssituation.	<p>2018-09-19 PULS- mätningar ska starta i oktober. FBU är pilotbolag inom koncernen. HR-stöd är rekryterat. Anställd på FBU och ska arbeta för de mindre bolagen inom koncernen (FBU 30%) Flytt så att hela FBU ska vara på plan 3 planerad i okt.</p> <p>2019-01-22 FBU har from hösten 2018 mätts genom Winningtemp (PULS-mätning). HR-specialist kommer att följa utvecklingen och föreslå ledningen ev. justeringar vid behov. Vid bolagskonferensen i december framkom det med tydlighet att roller och ansvar behöver tydliggöras. Behovet uppstår också efter verksamhetsövergång av Tidiga skeden. Bolaget har behov av att hitta arbetssätt och ansvar så att de kompetenser som finns används på bästa sätt för måluppfyllelse och för att utveckla medarbetarna på individnivå.</p>	<p>1. HME (HME -index för hållbart medarbetarengagemang) 2. Frisknärvaro 3. Sjukfrånvaro 4. Personalomsättning 5. Deltagande i värdegrundsarbete</p>	<p>1. >73 2. >65 % 3-5. Odefinierade</p>	Pågående
Strategi 2.2: Utveckling av medarbetarskap och ledarskap med utgångspunkt i de gemensamma förhållningssätten där samarbete och nytänkande särskilt ska betonas.				
Ett program för medarbetar- och ledarutveckling och individuella utvecklingsplaner ska upprättas och implementeras.	<p>2019-01-22 FBU har from hösten 2018 mätts genom Winningtemp (PULS-mätning). HR-specialist kommer att följa utvecklingen och föreslå ledningen ev. justeringar vid behov. Vid bolagskonferensen i december framkom det med tydlighet att roller och ansvar behöver tydliggöras. Behovet uppstår också efter verksamhetsövergång av Tidiga skeden. Bolaget har behov av att hitta arbetssätt och ansvar så att de kompetenser som finns används på bästa sätt för måluppfyllelse och för att utveckla medarbetarna på individnivå. Mätetalet bedöms att inte mäta bolagets attraktivitet.</p>	<p>Antal sökande per tjänst/praktikplats/trainee-tjänst/ gemensamt värdegrundsarbete</p>	<p>Antal sökanden per tjänst ska öka med 5%</p>	Pågående

Mål, strategi och åtgärd/aktivitet	Kommentar	Mätetal	Målvärde	Status
<p>Mål GOD EKONOMI OCH EFFEKTIV VERKSAMHET: Vi skall bygga volym, med kvalitet till låg kostnad</p>	<p>Målformulering i affärsplan VI SKA SÄKERSTÄLLA EN STABIL EKONOMISK UTVECKLING FÖR ATT SKAPA ETT EKONOMISKT UTRYMME SOM MÖJLIGGÖR ETT LÅNGSIKTIGT AGERANDE.</p>			
<p>Strategi 3.1: Vi ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande.</p>				
<p>Uppföljning av risk och lönsamhet genom implementering av ny uppföljningsrutin.</p>	<p>2018-05-24 Status nyproduktionsportföljen för investeringsbeslutade projekt maj 2018</p> <p>Lönsamhet 4,59%</p> <p>Investering 6 550 Mkr Antal lägenheter i nyproduktion 2 642 Hyresnivå i nyproduktion 1 761 kr/kvm Nedskrivning 543 Mkr</p> <p>2018-09-21 Status nyproduktionsportföljen för investeringsbeslutade projekt augusti 2018 (projektuppföljning för styrelsen oktober 2018)</p> <p>Lönsamhet 4,6%</p> <p>Investering 8 405 Mkr Antal lägenheter med investeringsbeslut 3102 exkl. moduler (57st) Hyresnivå i nyproduktion 1 803 kr/kvm BOA Nedskrivning 891 Mkr</p> <p>2019-01-28 Uppföljningsrutinen fungerar relativt väl för projekt med investeringsbeslut. Arbete pågår hur projekt och portfölj ska följas upp innan investeringsbeslut. Inriktningsbeslut beskrivs med intervaller för projektets avkastning. Arbete med att ta fram gemensamma arbetssätt för med processen Tidiga skeden pågår.</p> <p>Utfall för projekt med investeringsbeslut 201812: Genomsnittlig lönsamhet: 4,6% Hyresnivå i nyproduktion 1 809 kr/kvm BOA</p> <p>Analys med frikopplad parkeringskostnad sker i varje projekt.</p>	<p>1. Nominell avkastning 2. Antal nyproduktionsprojekt som 3. Genomsnittlig hyresnivå kr/kvm samt relativhyra kr/relativenhet 4. periodiserade likviditetsflöden i projektet</p>	<p>1. Fastighetsinvesteringarna ska i genomsnitt ge en nominell avkastning på 5% 2-4. Ej definierade</p>	<p>Pågående</p>
<p>Utveckla arbetssätt och verktyg för lönsamhetskalkyler och produktionskostnader.</p>	<p>2018-05-24 Status nyproduktionsportföljen för investeringsbeslutade projekt maj 2018</p> <p>Lönsamhet 4,59%</p> <p>Investering 6 550 Mkr Antal lägenheter i nyproduktion 2 642 Hyresnivå i nyproduktion 1 761 kr/kvm Nedskrivning 543 Mkr</p> <p>2018-09-21 Status nyproduktionsportföljen för investeringsbeslutade projekt augusti 2018 (projektuppföljning för styrelsen oktober 2018)</p> <p>Lönsamhet 4,6%</p> <p>Investering 8 405 Mkr Antal lägenheter med investeringsbeslut 3102 exkl. moduler (57st) Hyresnivå i nyproduktion 1 803 kr/kvm BOA Nedskrivning 891 Mkr</p> <p>2019-01-24 Lönsamhetskalkylen har justerats per 2018-12-31 med avseende driftkostnad utifrån att projekten har i större utsträckning fler mindre bostäder. Status nyproduktionsportföljen för investering med investeringsbeslut dec 2018 Genomsnittlig lönsamhet: 4,6% Genomsnittlig produktionskostnad: 44 006 kr/kvm BOA Genomsnittlig hyresnivå: 1809 kr/kvm BOA I projekten genomförs analys för frikopplad parkeringslösning. Förändringsarbetet inom parkering och mobilitet påverkar möjligheterna för hantering av parkering.</p>	<p>1. Nominell avkastning 2. Antal nyproduktionsprojekt som har en frikopplad parkeringskostnad från boendet 3. Genomsnittlig hyresnivå kr/kvm samt relativhyra kr/relativenhet 4. periodiserade likviditetsflöden i projektet</p>	<p>1. Fastighetsinvesteringarna ska i genomsnitt ge en nominell avkastning på 5% 2-4. Ej definierade</p>	<p>Pågående</p>

Mål, strategi och åtgärd/aktivitet	Kommentar	Mätetal	Målvärde	Status
Mål GOD EKONOMI OCH EFFEKTIV VERKSAMHET: Vi skall bygga volym, med kvalitet till låg kostnad	Målformulering i affärsplan VI SKA SÄKERSTÄLLA EN STABIL EKONOMISK UTVECKLING FÖR ATT SKAPA ETT EKONOMISKT UTRYMME SOM MÖJLIGGÖR ETT LÅNGSIKTIGT AGERANDE.			
Strategi 3.1: Vi ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande.				
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.	<p>2018-05-24 Bla. beakta kostnadsdrivare i projekten. Nyttja kompetens inom Tidiga skeden och FBU för en minskad produktionskostnad. Ett led att arbeta med kvalitetsarbete utifrån ett ekonomiskt perspektiv. Minskad produktionskostnad, optimerad intäkt, effektiv förvaltning. Genomtänkta upphandlingar av entreprenader. Genomföra utförandeentreprenad.</p> <p>2018-09-21 Status nyproduktionsportföljen för investeringsbeslutade projekt augusti 2018 (projektuppföljning för styrelsen oktober 2018)</p> <p>Lönsamhet 4,6%</p> <p>Investering 8 405 Mkr Antal lägenheter med investeringsbeslut 3102 exkl. moduler (57st) Hyresnivå i nyproduktion 1 803 kr/kvm BOA Nedskrivning 891 Mkr</p> <p>2019-01-24 Lönsamhetskalkylen har justerats per 2018-12-31 med med hänsyn till att anpassa driftskostnad efter lägenhetsstorlek. Status nyproduktionsportföljen för investeringsbeslutade projekt dec 2018 Genomsnittlig lönsamhet på projekt med investeringsbeslut: 4,6% Genomsnittlig produktionskostnad: 44 006 kr/kvm BOA Den genomsnittliga produktionskostnaden för projekt med investeringsbeslut ligger knappt över jämfört med utfall för byggprisindex för 2017. Trenden visar att glappet mellan produktionskostnaden och byggprisindex minskar.</p>	<p>1. Mätetal: produktionskostnad kr/kvm 2. Byggutvecklings genomsnitt för produktionskostnad, entreprenadkostnad och markkostnad jämförs med SCB:s Byggprisindex 3. (BOA+LOA)/BTA ljus (effektivitet)</p>	<p>1. Under utvärdering 2. Lägre 3. Minst 0,7</p>	Pågår
Aktivt arbeta tillsammans med Tidiga skeden i portföljanalysen för att påverka och skapa goda förutsättningar att uppfylla lönsamhetskrav.	<p>2018-04-03 Mätetal: Lönsamhetskrav Målvärde: 5%</p> <p>2018-04-03 Två projektchefer är utsedda att stödja Tidiga skeden i bla. produktionskostnader, tekniska och genomförandefrågor. Mallar för inriktningsbeslut är framtagna. Analys av kostnadsdrivare är framtagna.</p> <p>2018-05-24 FBU:s medverkan i samverkan med staden i portföljstyrning och säkra volymmål.</p> <p>2018-05-24 Lönsamhet för nyproduktionen för koncernen HR (FBU:s portfölj) med investeringsbeslutade projekt per maj 2018. Lönsamhet 4,59%</p> <p>2018-09-21 Lönsamhet för nyproduktionen för koncernen HR (FBU:s portfölj) med investeringsbeslutade projekt per augusti 2018. Lönsamhet 4,6%</p> <p>2019-01-11 From 1/7 har FBU ansvar för Tidiga skeden. Arbete att utveckla arbetssätt och samverkan inom koncernen påbörjats under 2018 och fortsätter 2019.</p>	Lönsamhetskrav	5%	Pågående

Mål, strategi och åtgärd/aktivitet	Kommentar	Mätetal	Målvärde	Status
<p>Mål GOD EKONOMI OCH EFFEKTIV VERKSAMHET: Vi skall bygga volym, med kvalitet till låg kostnad</p> <p>Strategi 3.1: Vi ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande.</p>				
Aktivt arbeta för att bredda marknaden	<p>2018-04-03 Mätetal: antal anbudsgivare, entreprenadkostnad jämfört med kalkyl Målvärde: två anbud eller fler övrigt under utvärdering</p> <p>2018-04-03 Leverantörsfrukost för att bla. presentera kommande projekt är inplanerat i april 2018.</p> <p>2018-09-21 1. Antalet leverantörer (uppdelat per entreprenadform) Totalentreprenad: 12 st. 5 st olika entreprenörer har tilldelats på 7 st projekt under 2018. Totalt sett har vi tilldelat 12 olika entreprenörer på 19 projekt.</p> <p>2. Antal anbud per projekt (uppdelat per entreprenadform) Totalentreprenad: ca 3 st anbud per upphandling under 2018. Spann mellan 1-6 anbud per upphandling.</p> <p>Kommentar: Det är för tidigt att se någon trend, antal anbud varierar. Prisnivån är fortsatt hög, även om det finns undantag. Vi har avbrutit tre upphandlingar i år och sedan gjort upphandling utan föregående annonsering för att få bättre konkurrens i dessa projekt. Samtliga upphandlade projekt under 2018 är totalentreprenader. Från arkitektsidan får vi signaler om att de har mindre att göra nu än tidigare, men vi ser inga tecken på att anbudspriserna på entreprenaderna börjar sjunka. Vi måste således använda egna verktyg för att öka antalet anbud och därmed också öka konkurrensen. Vi tittar alltid på möjligheten att forma mindre delar i projekten så antalet potentiella anbudsgivare ökar. Vi kommer även att gå ut med ett par utförandeentreprenader vilket troligtvis också öppnar upp för fler anbudsgivare och kostnadseffektiva anbud.</p> <p>2019-01-11 Kontrakterat första utländska entreprenören (Radiotorget). 11 olika entreprenörer kontrakterade i 19 pågående entreprenader (avslutat projekt Askimsviken). Endast totalentreprenader, varav 1 med samverkansentreprenad (Donsö). Planering av utförandeentreprenader under 2018 (Saffran bostäder, Fjällbo Park). 4 eller fler anbudsgivare i 3 av 6 upphandlingar. Lägre anbud än kalkylerad entreprenadkostnad i två upphandlingar.</p>	Antal anbudsgivare, entreprenadkostnad jämfört med kalkyl	Två anbud eller fler. Entreprenadkostnad under utvärdering	Mål uppfyllt
Effektivitet i organisation, bland annat genom uppföljning	<p>2018-04-03 Projektuppföljningar med både Chef projektavdelningen och projektcontroller varje månad. Ser över rutiner och ansvar för information och dokumentation i Antura för att avlasta projektchefer.</p> <p>2019-01-28 Organisationen förstärks inom ekonomi genom att hitta en permanent lösning för projektcontroller och förstärka med en projektredovisningsekonom. Arbete med gemensamma arbetssätt och tydligare metod för målstyrning och värdering av projekt pågår.</p>	kr/BOA och år	Under utvärdering, (i dag kostar detta mellan 450-500kr/BOA och år)	Pågående
Livscykelkostnader, LCC- och LCA analyser ska genomföras.	<p>2018-05-24 Arbetet med LCC-analyser är inte påbörjat. Inga LCA-analyser är genomförda. Diskussion om syftet och prioritering.</p> <p>2019-01-30 LCC-analys implementerad i lönsamhetskalkylen med hänsyn till att anpassa driftskostnad efter lägenhetsstorlek. LCC-analys används vid analys av lönsamhet i solcellsanläggningar.</p>	Antal LCC- och LCA analyser, modell ska implementeras	Ja/Nej	Mål uppfyllt
Mäta och följa upp i affärsplanen och verksamhetsplanen nyckeltal.	<p>2018-05-24 Mätning av flertalet nyckeltal sker löpande i samband med prognosarbetet. Status för portföljen och hur kommande projekt inför investeringsbeslut påverkar nyproduktionsportföljen, hyresrätter (FBUs).</p> <p>2019-01-28 Alla definierade nyckeltal i verksamhetsplanen har bedömts inte vara relevanta för att mäta effekten/nyttan och har därmed utgått. De flesta nyckeltalen är mätta under 2018.</p>	Mätning av definierade nyckeltal	Alla mätningar ska vara genomförda	Pågående

Mål, strategi och åtgärd/aktivitet	Kommentar	Mätetal	Målvärde	Status
Mål UTVECKLINGSSOMRÅDEN: Vi skall bygga volym, med kvalitet till låg kostnad				
Strategi 4.1: Vi ska bygga i utvecklingsområden				
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.	2018-05-24 Hållbarhetsledare har fått i uppdrag att revidera koncerngemensam standard. 2019-01-28 Revidering av gemensam standard görs under 2019.	1. Koncerngemensam standard för nyproduktion av hyresrätter 2. Odefinierat	1. Odefinierat 2. Antal nybyggda bostäder i utvecklingsområden	Pågående
Strategi 4.2: Bidra till att skapa arbetstillfällen för boende i områdena				
Bidra i Framtidenkoncernens sysselsättningsprojekt.	2018-04-03 Mätetal: Antal upphandlingar med social hänsyn. Målvärde: Minst 50 % av alla tjänsteupphandlingar ska göras med modellen för social hänsyn eller av nämnden för inköp och upphandling godkänd modell. 2018-05-24 Krav på social hänsyn ställs i alla entreprenadupphandlingar. 2019-01-11 Chef Projektavd. ingår i en arbetsgrupp i koncernens satsning "Välkommen till framtiden". Krav på social hänsyn i alla upphandlingar. Numerären varierar beroende på projektets storlek.	Antal upphandlingar med social hänsyn.	Minst 50 % av alla tjänsteupphandlingar ska göras med modellen för social hänsyn eller av nämnden för inköp och upphandling godkänd modell.	Mål uppfyllt
Mål NÖJDA KUNDER: Vi skall bygga volym, med kvalitet till låg kostnad				
NÖJDA KUNDER Målformulering i affärsplan VÅRA HYRESGÄSTERS OCH KUNDERS TRYGGHET, TRIVSEL OCH INFLYTANDE ÖVER SIN LIVSMILJÖ OCH BOSTADEN SKA UTVECKLAS.				
Strategi 5.1: Koncernövergripande arbetsmetodik				
Ta fram en modell för utvärdering av systerbolagens nöjdhet med bolagets leverans och införa mätning av kundnöjdhet.	2018-05-24 FBU:s kunder blev inbjudna till mätning av nöjdhet genom kulturmätningen som genomfördes våren 2018. Mätningen visade dock inget resultat då svarsfrekvensen var för låg pga. att flera personer hade fått enkäten från flera bolag utifrån deras roll mot resp. bolag. Behöver arbeta fram en modell om kulturmätningen inte sker kontinuerligt. Kulturmätningen ger inte resultat i NKI. 2018-06-01 Ny kundundersökning planeras under hösten 2018. 2019-01-28 Kundundersökning har ej genomförts under 2018.	NKI	70	Pågående