

**Styrelsehandling nr 6
2019-06-11**

VD Rapport 2019-06-11

Inledning

Den 13 maj återgick jag, Martin Blixt, till min ordinarie tjänst som VD för Framtiden Byggutveckling AB efter att varit utlånad som tf VD och Koncernchef till Förvaltnings AB Framtiden sedan oktober 2017. Anna Norden har under denna period med stort engagemang och hög leveransförmåga axlat rollen som tf VD och Utvecklingschef i Byggutveckling. Jag vill tacka Anna speciellt för mycket väl genomfört uppdrag.

Juni månads VD rapport är avsevärt mer omfattande än normalt, dels för att vi snart avslutar första halvåret och jag själv bett verksamheten om en mer utförlig rapportering för att snabbt kunna sätta mig in i verksamheten. Jag väljer att delge er större delen av den rapporteringen som en bas inför höstens strategisamtal.

Ekonomi

Ekonomiavdelningens tre medarbetare är nu på plats sedan ett par veckor. Inhyrd tjänst finns kvar till semestrarna och återkommer under en period i höst. Prioriteringen är att säkra de första leveranserna till moderbolaget, följa upp projekten som är i gång, påbörja genomgång av tidiga skedens arbete i Antura för att kunna förbättra uppföljningen samt sätta arbetsfördelning och uppgifter inom den nyinrättade ekonomiavdelningen.

Utfall för april återfinns i separat rapportering, se styrelsehandling

Kvalitet/Verksamhetsutveckling

På uppdrag av moderbolaget projektleder Byggutveckling arbetet med att ta fram en ny reviderad riktlinje för projekt- och investeringar för nyproduktion. Arbetet är en del av arbetet för en tydligare ledning och styrning av nyproduktionsportföljen. Syftet med riktlinjen är att tydliggöra koncernens investeringsprocess, bolagens handlingsutrymme, ansvar och arbetssätt inom koncernen för nyproduktion av bostäder.

Bolaget kommer fortsatt arbeta med att förtydliga bolagets interna ledning och styrning med bland annat beredning inför beslut i investeringsprocessen.

På uppdrag av ledningsgruppen har en arbetsgrupp bildats för att ta fram arbetssättet som optimerar till att initiera, utveckla och producera bostäder i hela Göteborg utifrån det allmännyttiga uppdraget.

Arbete pågår med att få våra projekt markerade på stadens gemensamma kartdatabas, GOKart. Detta kommer vara värdefullt för att informera och kommunicera projektinformation så som geografisk plats, skede och projektansvarig samt relatera till andra projekt och pågående detaljplaner. Målet är att det ska ske automatiskt genom inläsning från projekthanteringsverktyget Antura till GOKart.

Personal

Personalfrågor

Rekryteringen av ekonomitjänsterna avslutades under april. Alla tre nya anställda; economichef, projektcontroller och redovisning- och projektekonom har påbörjat sina tjänster.

Bolaget kommer att utökas med en eftermarknadsansvarig som påbörjar sin anställning i augusti.

Attraktiv arbetsgivare

Arbetet med att tydliggöra bolagets organisationsstruktur samt att förtydliga roller, mandat och arbetssätt pågår. En viktig del i arbetet var att skapa samsyn vad gäller bolagets huvuduppgift. Under april genomfördes en samarbetsövning med hjälp av en organisationskonsult där bolagets medarbetare och chefer tog fram huvuduppgiften för bolaget. Förtydligandearbetet fortsätter med hjälp av en arbetsgrupp.

Inkluderande arbetsplats

Som en del i Framtidenkoncernens strategi för att vara en attraktiv arbetsgivare genomfördes en utbildning om normmedvetenhet under maj för att öka medvetenheten kring utestängande normer och motarbeta diskriminering.

Hållbart arbetsliv

Uppföljningen av personalens mående görs kontinuerligt via realtidsmätningar.

Arbetsmiljö (Bilaga A)

Göteborgs Stads plan för att förbättra arbetsmiljöarbetet och minska sjukskrivningstalen 2018-2019 har man implementerat en stadgemensam uppföljning av arbetsmiljöarbete. Frågeguiden bygger på självskattning som är en systematisk uppföljning och utvärdering av den egna verksamheten för att på ett strukturerat sätt beskriva egna styrkor och svagheter inom givna områden. Självskattningen genomfördes tillsammans med arbetsmiljögruppen och visade att Framtiden Byggutveckling har ett väl fungerande arbetsmiljöarbete. Ett område som kan utvecklas ytterligare är kompetensutveckling/kompetensförsörjning.

Tidiga skeden

Tidiga skeden har under våren slutfört ett omfattande arbete utifrån samrådet med stadens översiktsplan och arbetat koncernövergripande med arbetsgrupper från samtliga bolag inom koncernen (exkl. störningsjouren) och genomfört delgeografiska arbeten för att se på bolagets syn på pågående och framtida markanvändning. Tidiga skeden har utifrån detta arbete gått vidare i pågående arbete med en nyproduktionsstrategi.

Deltagande i konferenser/seminarier (urval)

Tidiga skeden har deltagit på en stor bostadskonferens i Uppsala – Bostadsmötet 2019 på Institutet för Bostads- och urbanforskning. (15-16 maj)

Tidiska skeden har arrangerat och deltagit i halvdagsseminarie om Bostaden – en välfärdsfråga med CBA och Hyresgästföreningen (22 maj)

Tidiga skeden medverkar och håller föredrag på SABOs (Sveriges allmännytt) på Fastighetsdagarna 2019 (27 maj).

Planstarter

- Riksdalersgatorna är igång.
- Söder om Skattegårdsvägen som ska planstartas i höst fick status som ”plan med exploatörsmedverkan” av Byggnadsnämnden.
- Drakblommegatan – inget besked trots påstötningar. Sbk har tidigare sagt att den kan komma som ospecad 2019

Markanvisningar

Vår begäran om förlängning av den stora markanvisningen bordlades av fastighetsnämnden. Innebär ökad osäkerhet och i vissa fall förlängning en månad av ledtiden.

Fastighetskontoret vill söka planbesked för Nya Carlbergsgatan. Avslogs i Fastighetsnämnden 20 maj där ersättningsanvisning skall ges Framtidenkoncernen under juni 2019.

Vi har sökt förlängning av markanvisningen för Bogemenskap Guldmyntsgatan

Fastighetskontoret har bett om medgivande av oss att söka planbesked på Tunnländsgatan vilket ska tolkas som att vi får en direktanvisning på 200-250 bostäder + förskola.

En gemensam grupp inom Framtiden gör just nu en genomgång av alla av Framtiden erhållna markanvisningar sedan 15-20 år tillbaka samt ej utbyggda laga kraftvunna planer för att se om det finns nya projekt att hämta där.

Sökta planbesked

- Planbesked söks inom kort för Marconigatan panncentral (ca 200 bostäder plus förskola)
- Brunnsbo - handling under framtagande

Har bett Fk söka planbesked för:

- Övre Hallegatan som vi har en markanvisning på
- Blåsvädersgatan/ Byvädersgatan

Markreservationer

Inget att rapportera

Samverkan

- Arbete pågår i operativa ledningsgruppen där staden vill förtydliga en del frågor kring handlingsplan.
- Vi förbereder stadsdelsvisa träffar med staden för att få en värdering av de projekt vi föreslår
- Vi jobbar för en bra startplan 2020.
- Strategisk samordningsgrupp blir i juni.
- Arbete kring knäckfrågor pågår (bilparkering, bygga vid fastighetsgräns m.m.)

Status Brunnsbo

Navigationsgruppen godkände den 10 maj, att gå vidare och söka planbesked för Brunnsbo (etapp 1) med målet att nominera in projektet för planstart 2020.

Förvaltnings AB Framtiden och Stena Fastigheter ska gemensamt ansöka om planbesked hos byggnadsnämnden för att utveckla Brunnsbo med nya bostäder. Förslaget innefattar ny bebyggelse på i huvudsak bolagens egen mark, men två berörda fastigheter ägs av Göteborgs kommun varför vi behöver söka medgivande av fastighetsnämnden att få ansöka om planbesked på ovan nämnda fastigheter. Förslaget innebär att bygga nya bostäder på parkeringsytor utmed Litteraturgatan i Brunnsbo. Det blir en naturlig fortsättning på den stadsutveckling som pågår i

Backa vid Selma Lagerlöfs torg och längs med Litteraturgatan. I skissförslaget tas hänsyn till en framtida spårvägsdragning i Litteraturgatan. Området ingår i Sverigeförhandlingen, arbetspaketet Citybuss/Backastråket. Förslaget innehåller cirka 450-500 nya bostäder för AB Framtidens räkning och cirka 400 nya lägenheter för Stena fastigheters del, totalt 850-900 nya bostäder. Tanken är att till skapa en blandning 50 - 50% hyresrätter och bostadsrätter. Parkering ordnas i parkeringshus i området. I området finns en A-tomt som kan rymma eventuellt behov av nya förskole- och skolplatser. Den stora volymen bostäder ger möjlighet att skruva på produktionskostnad, lönsamhet och smart upphandling för att jaga kostnader och till skapa rätt kvalitet. Brunnsbo kommer att få en stor potential som ny tyngdpunkt. Här planeras för ny station för Bohusbanan (färdigställs 2023?) ny spårväg från Backaplan och Citybuss Backastråket. Knutpunkten kan jämföras med Gamlestan och de

värden som finns där. Södra Brunnsbo med nya tyngdpunkten planeras bli en andra etapp med cirka 100-200 nya bostäder för vår del, centrumfunktioner, kontor och nytt resecentrum.

Hjällbo

Planstart Q3 för **Sandspåret**, den första detaljplanen med innehåll om 100-140 nya bostadsrätter. En utmaning att bygga rätt produkt till rätt kostnad och rätt parkeringslösning. Egnahemsbolaget och BoKlok har anmält intresse. Diskussion pågår internt om upplägg, avtal och förutsättningar. Arbetet med **strukturplan** pågår. Parterna i samverkan med fastighetskontoret har handlat upp ett konsultteam, SWMS som har uppdraget att ta fram en robust struktur med förslag på etappvis utbyggnad. Sbk och berörda förvaltningar deltar i arbetet. Strukturplanen kommer att ge input till det planprogram som håller på att tas fram. En kalkylator håller på att handlas upp för att ta fram en tidig kalkyl som ska synliggöra investeringskostnader och intäkter. Den första kalkylen är ett viktigt underlag för fortsatt arbete och kalkylens resultat kommer med stor sannolikhet påverka inriktning och prioriteringar för strukturplanen. Genom att använda en strukturerad och transparent mall för arbetet kan man relativt snabbt göra känslighetsanalyser där man tittar på alternativa utformningar för kostnadsdrivande poster och/eller tittar på hur man kan optimera inkomsterna utifrån olika scenarios för exploateringstal eller mix av lokalytor. Slutredovisning i juni men fördjupningar kommer att behöva ske framåt.

Biskopsgården

Sbk håller på att ta fram ett planprogram för Biskopsgården. Vi deltar i någon mån. Vi har inte fått accept på planstarter i området med anledning av planprogrammet. Biskopsgården/ Vårväderstorget och Sommarvädersgatan ingår i Sverigeförhandlingen med Citybuss Lindholmen -Ivarsbergsmotet-Vårväderstorget och Målbild Koll 2035 GMP. Vi, tillsammans med fastighetskontoret, ser potential att stadsutveckla med en större volym bostäder mm. Vi har föreslagit att även här ta fram en strukturplan likt i Hjällbo för att få fram en tidig kalkyl som kan vägleda i kommande planering.

Kärre Centrum

Arbete pågår med att ta fram en skiss på bostäder för att kunna göra kalkyl och skriva fram ett inriktningsbeslut inför planstart Q3. Diskussion pågår med GöteborgsLokaler och Parkeringsbolaget om att samverka i projekt kring mobilitet, parkering och centrumfunktioner.

Småhusfrågan

Tidiga skeden jobbar just nu med en nyproduktionsstrategi. I denna mer övergripande nyproduktionsstrategi finns det en specifik del som anger strategier för småhus. Väldigt förenklat kan man säga att utkastet till småhusstrategin består av en tydlig koppling till affärsplan och verksamhetsplan som säger att vi ska verka för blandade upplåtelseformer, hustyper samt olika boendeformer inom området. Vi har en särskilt viktig roll att fylla i att öka tryggheten och bryta den strukturella bostadssegregationen. Det finns också en affärsmässig nytta för oss att vara drivande i områdesutvecklingen. Genom att satsa och utveckla våra bostadsområden ökar vi våra fastighetsvärden. Småhusen har en mycket viktig roll i detta.

De övergripande strategiska besluten, på områdesnivå, fattas utifrån nyproduktionsstrategins ställningstagande kring var vi bör bygga mer av eget ägande och bostadsrättsform och då specifikt var det är lämpligt att koncernen satsar på fler småhus. Tanken med småhusstrategin är att ta över när väl beslutet är fattat att det är lämpligt med fler småhus. Strategin är då ett stöd i frågor som t ex mer exakt placering, närhet till kollektivtrafik, urbana verksamheter och annan offentlig service.

Gemensamma pågående småhusprojekt med EHAB är just nu Mysterna.

Utveckling

Aktuellt verksamhetsplan:

- **Produkt- och affärsutveckla stadsradhus tillsammans med systerbolag i framförallt våra utvecklingsområden.** Utvecklingsavdelning har via Anders J fått i uppdrag att stötta tidiga skeden i deras arbete med småhus och stadsradhus. Möte har genomförts med konsult inom området (AN och SC). I arbetet med tidigaskedenprocessen kommer vi ytterligare närma oss den frågan. Fortsatt arbete samt se rapportering Tidiga skeden.
- **En koncerngemensam modell baserat på stadens gemensamma modell för dialog med medborgarna i detaljplan och bygglov ska implementeras och etableras.** Förberedande samtal har inletts med konsult (Prolog) ang dialog motsvarande Skånemodellen. Fortsatt arbete.
- **Fortsatt utveckling av standardprodukter med repetitiva möjligheter för att sänka kostnaden och minska ledtider, korta byggtider samt skapa trygghet för en långsiktig förvaltning. Särskild utveckling för slutna kvarter ska genomföras:** Arbeta pågår med referensarbete till nya kombohus ramavtal. Eget koncepthus är ännu inte definierat. Avrop gentemot industriella byggare är gjort men inte så att repetitiva affärer görs. FBU är med i påverkan på nationell nivå via Allmännyttans byggagenda. Fortsatt arbete.
- **Implementera och arbeta med produktutveckling samt inarbete kostnadsdrivande faktorer genom att utveckla gemensam standard och Programkrav för nyproduktion:** Uppdrag utdelat att omarbete och utveckla gemensam standard. Arbeta har pausats för arbete med arbetsätt.
- **Vi ska delta och bidra i moderbolagets FoU-projekt:** Utvecklingsavdelningen ingår i flertalet av de FoU projekt som moderbolaget håller i. Mobilitet, klimatkrav i upphandling (klimatinitiativet), legala krav (nu avbruten), Dencity (Mandolingatan). Ingår i CMBs grupp för logistik i byggandet (ej koppling till moderbolaget).
- **Attrahera utländska leverantörer för Framtiden Byggutveckling:** Flera kontakter är gjorda i år. Cannes, Wien x 2 och ihop med BRG. Samarbetet med SABO har varit bra i tre år. Samarbetet med BRGs representant för breddning av marknaden är bra. Senast arrangerades ett möte med lettiska och norska bolag. Vi har 8 utländska anbud in senaste året men få av dem har konkurrenskraftigt pris. Bedömningen är att delad entreprenad samt vår efterfrågan av industriellt byggande kommer vara nödvändigt för att se mer konkurrenskraftiga utländska anbud. Fortsatt arbete.
- **Livscykelkostnader, LCC- och LCA analyser ska genomföras:** LCA genomförs i två projekt – Kv Makrillen och Brilljantgatan. Brilljantgatan är den del i pilotprojekt för klimatinitiativet med fokus på klimatkrav i upphandling. LCC påbörjades för solceller men har avstannat då rollen nu är vakant. Fortsatt arbete.
- **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:** Bedöms ingå som del i arbetet med uppdatering av gemensam standard. Se ovan.

Aktuellt läge pågående utvecklingsprojekt:

Breddning av marknaden pågår med fortsatta kontakter med utländska bolag. Det fina resultat vi kunnat se som en konsekvens av det pågående arbete med ökad mängd anbud från små och medelstora bolag fortsätter. Noterbart är att det intresset nu även visas från de riktigt stora bolagen. I nära samarbete med projektavdelningen har frukostmöten och utvecklande samt med marknadens byggande bolag genomförts med gott resultat. Vi har ett nära samarbete med både BRG och SABO. *KFs budget 2019: BRG tillsammans med Fastighetsnämnden, Trafiknämnden och Förvaltnings AB Framtiden ges i uppdrag att arbeta strategiskt med att locka hit utländska byggaktörer.*

Kommunfullmäktige har givit Byggnadsnämnden i uppdrag att genomföra ett pilotprojekt för att införa exploatörsdriven detaljplaneprocess. Pilotprojektet ger exploatörer möjlighet att i större utsträckning än för närvarande bidra med utredningsarbete i ett tidigt skede av detaljplaneprocessen. Framtiden Byggutveckling har valts ut som en av fem bolag att vara med i detta pilotprojekt. Det byggprojekt som valts ut är Söder om Skattegårdsvägen. Totalt skickade vi in sju projekt. Arbete kommer nu att påbörjas med att organisera detta arbete.

Vi har aktivt varit med i framtagandet av Allmännyttans byggagenda och den lansering som pågår på nationell nivå. Tanken bakom byggagendan är att för allmännyttan skapa ökad uthållig byggproduktion som ger oss förutsättningar att agera och att vårt agerande håller över konjunkturcyklerna.

Arbetet med mobilitet inom koncernen har återigen lyfts till koncernledningen för att där få beslut om ny organisation för att på övergripande koncernnivå driva frågorna. Rapport angående samnyttjande av parkeringsanläggningar ihop med EHAB och andra aktörer, kommer föredras inom kort för koncernledningen efter beslut är taget i FBUs ledningsgrupp. Vi bevakar frågan utifrån målet med sänkta produktionskostnader. Ny samverkansform prövas med GBG Lokaler och Parkeringsbolaget i Kärra Centrum kring gemensam mobilitets- och parkeringslösning.

Nyproduktionsprojekt

- Nu gällande volymprognos indikerar på 870 färdigställda hyresrätter, slutbesiktigade samt med slutbevis, lägenheter under 2019.
En månadsvis rapportering sker på utfallet och riskbedöms.
Vid utgången av maj månad har 295 lägenheter färdigställts.
Under Q3 kommer 180 lägenheter att bli klara, för att sedan kompletteras under Q4 med ytterligare 270 lägenheter.
- Under 2019 ska 1267 lägenheter, i tolv projekt, ut på förfrågan för upphandling.
Fram t.o.m nu är 393 lägenheter i två projekt kontrakterade.
På förfrågan finns just nu 3 projekt med sammanlagt 261 lägenheter ute på räkning.
Det kan konstateras att i samband med de senaste förfrågningarna, så märks en klar ökad numerär anbudslämnare.
- Som ett viktigt led i strävan att sänka produktionskostnaden, har utvecklande samtal genomförts med 12 entreprenörer. Ambitionen med dessa samtal är en läroprocess där båda parter ska kunna ges möjlighet till effektivisering / kvalitetssäkring / kostnadsreduktion på slutprodukten. En fortsatt bearbetning pågår av insikterna.
- En viktig del i effektiviseringen av projektutveckling är den kontinuerliga bearbetningen av Programkraven. Erfarenheter tas tillvara och en fortlöpande justering görs av de styrande kraven i projektframtagandet.

- Ett gemensamt utvecklingsarbete med de förvaltande bolagen pågår med att säkerställa ansvar / befogenhet / leveranstidpunkt i samband med projektutveckling.
Detta dokument kan ses som en checklista från planstart till godkänd slutbesiktning.
- En viktig del i hanteringen av projekten är efter godkänd slutbesiktning, garantitiden.
Som ett led i detta har en eftermarknadsansvarig anställts.
Ramen för denna process är framtagen och fortsatt bearbetning pågår.
En mycket viktig del av arbetet med eftermarknaden, är att koordinera samt delge erfarenheter mellan projekten. Detta med en given ambition att arbeta med ständiga förbättringar.

Martin Blixt
VD
Framtiden Byggutveckling AB

Styrelsehandling nr 6
Bilaga A till VD rapport
2019-06-04

Information om ny uppföljning av arbetsmiljöarbete - en av åtgärderna i Göteborgs Stads plan för att förbättra arbetsmiljön

Samtliga bolag och förvaltningar i Göteborgs Stad ska redovisa en självskattning av arbetsmiljöarbetet som en av åtgärderna i planen för att förbättra arbetsmiljön och minska sjukskrivningstalen. Självskattningen har genomförts i samråd med arbetsmiljögruppen.

Fördjupad uppföljning av arbetsmiljön – rapporteras till SLK senast 30/6. Framtiden Byggutvecklings svar på självskattningen:

I vår förvaltning/bolag har vi arbetsmiljömål och rutiner för det systematiska arbetsmiljöarbetet.	Stämmer väl	Arbetet sker med hjälp av arbetsmiljögruppen. Behöver utveckla återkopplingen till personalgruppen på APT-möten.
I vår förvaltning/bolag har vi rutiner och arbetsformer för samverkan mellan parterna i samverkansorganisationen/skyddskommittéerna.	Stämmer mycket väl	Arbetsmiljöarbetet sker i samverkan via arbetsmiljö-gruppen som består av arbetstagarrepresentanter och arbetsgivarrepresentanter.
I vår förvaltning/bolag har vi kunskap om våra chefers organisatoriska förutsättningar och arbetar aktivt med att förbättra dessa.	Stämmer väl	Chefernas organisatoriska förutsättningar följs upp kontinuerligt via utvecklingssamtal, medarbetarenkäten och med stöd av realtidsmätningar. Med tanke på bolagets storlek är behovet av systematik i dessa frågor inte lika stort.
I vår förvaltning/bolag har vi tydliga rutiner, kunskap och processer för verksamheten i syfte	Stämmer mycket väl	

att främja likabehandling, förebygga kränkningar, trakasserier, sexuella trakasserier och repressalier.		
I vår förvaltning/bolag har vi mål, rutiner, kunskap och processer för att systematiskt främja hälsa på arbetsplatsen.	Stämmer väl	Hälsoundersökningar genomförs regelbundet. Arbetet med goda arbetsvillkor och arbetsklimat sker kontinuerligt.
I vår förvaltning/bolag har vi rutiner, kunskap och processer för att ta vårt rehabiliteringsansvar och därtill uppfylla målen inom hälso- och arbetsmiljöarbetet.	Stämmer mycket väl	Uppföljning av sjukfrånvaro mm görs årligen. Uppföljning av arbetsbelastning sker via realtidsmätningar och vi anlitar företagshälsovården för förebyggande och rehabiliterande stöd.
I vår förvaltning/bolag säkerställer vi att vi har kompetens för att utföra verksamhetens grundläggande uppdrag.	Stämmer till viss del	Individuell uppföljning görs via utvecklingssamtalet. Behöver utveckla den systematiska planeringen på bolagsnivå.
I vår förvaltning/bolag har vi integrerat hälso- och arbetsmiljöarbetet i verksamhets- och budgetplanering.	Stämmer väl	Insatser planeras och beställs vid behov.
Prioriterade områden	Stämmer delvis – På god väg. Har bra sätt att arbeta på som är viktiga att bibehålla och förbättra.	Strategisk kompetensutveckling/ kompetensförsörjning. Mer strukturerad förankring av arbetsmiljöfrågorna hos personalen.