

VD Rapport 2019-08-23

Inledning

Semesterperioden har varit lugn samtidigt som ett flertal av våra projekt varit i produktion. Sommarplaneringen och chefsjouren har fungerat bra och höstens arbete har startat upp i bolaget, bl.a. med en bolagsgemensam genomgång av utkast Koncerngemensam affärsplan 2020-2022.

Nyproduktionsprojekt

Volymprognos från juni ligger fast om 870 färdigställda inflyttningsklara hyresrätter lägenheter under 2019.

Byggproduktion har fortgått under semesterperioden på 11 av våra projekt i varierad omfattning, detta för att säkerställa färdigleveranstiden. Kontinuerlig månadsvis rapportering sker på utfallet och riskbedöms. Vid utgången av juni månad har 420 lägenheter färdigställts. Under Q3 kommer 180 lägenheter att bli klara, för att sedan kompletteras under Q4 med ytterligare 270 lägenheter.

Under 2019 ska 1 400 lägenheter, i tolv projekt, ut på räkning för upphandling. Fram t.o.m augusti är 498 lägenheter kontrakterade. För tillfället pågår utvärdering av inkomna anbud i två projekt, Sisjödalen och Järnmyntsgatan, där tilldelning beräknas kunna ske under augusti månad och ytterligare 184 lägenheter kontrakteras.

Det tidigare konstaterandet avseende numerären anbudslämnare på våra förfrågningar bibehålls. Vi får glädjande fler och fler anbud, vilket på sikt borde generera en stabilisering / sänkning av entreprenadkostnaderna.

En kontinuerlig process pågår i alla projekt i strävan att sänka produktionskostnaden. Detta arbete genomförs givet i varje enskilt projekt och även på övergripande nivå. Ett exempel på övergripande nivå är ambitionen att likforma avtalstexter som malldokument som genomförs kontinuerligt tillsammans med Göteborgs stad. Detta med strävan att effektivisera den processen och även att få relevanta krav i varje enskilt projekt.

Som ett led till ökat samarbete, förståelse, för de olika aktörernas roller har två medarbetare, Marie Dellve och Mikael Olehede, genomfört ett informations- / utbildningsmöte för delar av Fastighetskontorets medarbetare. Ett mycket uppskattat möte som förhoppningsvis kan leda till ökad effektivitet i kommande hantering av projekt. Planering pågår för en motsvarande insats för utvalda medarbetare hos SBK.

Den enskilt viktigaste effektiviseringen av projektutveckling är den kontinuerliga bearbetningen av Programkraven som genomförs. Erfarenheter ska tas tillvara och förmedlas mellan Projektavdelningens medarbetare. En fortlöpande justering görs av de styrande kraven i projektframtagandet.

En viktig del i lärprocessen för att effektivisera projekten är att ta vara på de erfarenheter som varje enskilt projekt ger. Det koordinerade ansvaret för detta kommer ligga på eftermarknadsansvarig som tillsammans med avdelningschefen för Projektavdelningen ska ge kommande projekt bättre och bättre förutsättningar för effektiva produkter. En given ambition finns om att arbeta mer repetitivt i nya projekt.

Ekonomi

Bokslutet för juni visar på en förlust om -2,3 mkr. Huvudsakligen p.g.a. lägre debitering av andra än projektledarna/cheferna, vilket slår på resultatet då OH kostnader ej täcks.

Vi jobbar på att sätta rollerna på ekonomiavdelningen. Ylva är nu på plats fullt ut, vilket är en förutsättning för att slutföra fördelningen av arbetsuppgifter. Vi kommer i och med detta att ta över en del av det som Ann på FAB gör åt oss i dag.

Under hösten kommer vi att jobba med de administrativa rutinerna tillsammans med VD assistenten och HR-ansvarig. Konsult Karl-Olof är kvar ett tag för att bland annat bistå med en ekonomihandbok som ska underlätta för främst projektledare/chefer att hitta svar på frågor om projektredovisning och hantering av fakturor.

Planering inför budget 2020 ska påbörjas för att hitta rätt nivåer för debitering så att bolaget ska landa ett nollresultat 2020-12-31.

Kvalitet/Verksamhetsutveckling

Samverkan med staden:

I projekt där planarbete pågår har gemensamma frågeställningar/knäckfrågor tagits upp i ett forum med SBK, planavdelningen. Flera av våra pågående planer ingår i detta forum.

Exempel på frågeställningar är genomförande, analys och bedömning av ersättningsparkeringar; hantering av krav på fasad i fastighetsgräns/gata och vilka konsekvenser de ger. Vi har flera gemensamma frågor som vi vill ta upp, b.la. krav på dagsljus. Planerar information/utbildning av planprocessen och en motsvarande genomgång med SBK som Mikael O och Marie D hade på FK. Vi utvecklar forumet kontinuerligt. FK har visat intresse för forumet.

Personal

Personalförändringar

Rekryteringen av tjänsten som projektledare har påbörjats innan sommaren. Vi har fått in 55 ansökningar vilket är väldigt positivt. Målsättningen är att kunna anställa en till två personer. Intervjuerna påbörjas i mitten av augusti.

För att säkerställa personalförsörjningen och kunna fånga upp de nya talangerna har vi intentionen att delta i traineeprogrammet "Framtidens Samhällsbyggare" med start 2020.

Bolagets nya eftermarknadsansvarig tillträder sin tjänst den 12 augusti.

En av våra två utvecklingsledare och en av projektcheferna lämnar bolaget för nya utmaningar.

Attraktiv arbetsgivare

Arbetet med att tydliggöra bolagets organisationsstruktur samt att förtydliga roller, mandat och arbetssätt pågår. En arbetsgrupp tillsatts under våren för att diskutera vilka arbetssätt behövs för bolaget ska klara av sina affärsmål. Gruppen har redovisat sina tankar och idéer till ledningsgruppen innan semestern. Arbetet fortsätter under hösten.

Tidiga skeden

Fortsatt arbete med översiktsplanen

Framtidenkoncernen genom Tidiga skeden på Byggutveckling, kommer vara fortsatt delaktig i pågående översiktsplanarbete. Under hösten 2019 och våren 2020 sker ett intensivt arbete med fördjupade strategier för Göteborgs stadsdelar (delområdena). Framtiden avser att i första hand prioritera deltagande i dessa arbeten (workshops) i de stadsdelar där vi har stora fastighetsbestånd eller de områden där vi har en viktig roll för framtida nyproduktion.

Utveckling

Byggaktörsdriven planprocess:

FBU har nu börjat formeringen av arbetet med att genomföra projektet Söder om Skattegårdsvägen som Byggaktörsdriven planprocess. Projektledare är utsedd och stödorganisation som skall samverka med SBK i frågor kring själva processen håller nu på att sättas ihop.

Mobilitet:

Under juni månad genomfördes ett möte med Göteborgs Stads Parkering kring samverkan i frågor som berör nyproduktion och mobilitetsinsatser. Detta som en uppföljning av direktörsuppdraget "Mobilitet i mellanstaden" som genomfördes under våren 2019. Ett bra exempel är Kärra centrum, där ett gemensamt arbete påbörjats inför kommande planstart hösten 2019. Andra frågor som är gemensamma är erfarenheter kring tillståndsparkering, parkeringsmoduler, kostnadseffektiva inköp med mera.

Marknaden:

Fyra seminarier hölls i Almedalen/Visby och ett rundabordssamtal. Intresset är stort för breddning av marknaden och hur vi på nationell nivå ska kunna öka konkurrensen och sänka byggpriserna. Logistik i alla skeden kring byggprocessen får nu allt mer fokus och FBU går in i närmare samarbete med bl a SABO i denna frågan.

Martin Blixt
VD
Framtiden Byggutveckling AB

Expedieras