

VD Rapport 2019-09-27

Inledning

Bolaget är på väg in i ett större förändringsarbete som framförallt är drivet utifrån att egenutvecklade projekt nu startar upp då övertagna projekt nu levereras. Det finns en tydlig målbild där nya arbetsätt med bredare kompetensteam initieras i ett tidigt skede för ökad kvalitet och måluppfyllelse i kommande projekt.

Nyproduktionsprojekt

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

Vid utgången av augusti månad har 510 lägenheter färdigställts. Under Q3 kommer 90 lägenheter att bli klara, för att sedan kompletteras under Q4 med ytterligare 270 lägenheter. Kontinuerlig månadsvis rapportering sker på utfallet och riskbedöms.

Arbete sker i ett antal olika skeden för att skapa förutsättningar för byggnation och med det möjlighet att färdigställa lägenheter. För närvarande pågår detaljplanearbete för 2328 lägenheter.

För helåret 2019 kommer förfrågningsunderlag (FFU) att arbetas fram för hantering av 1 400 lägenheter i tolv projekt. För tillfället är 549 lägenheter kontrakterade.

I ett av projekten, Sisjödalen, krävs ett omtag i upphandlingsprocessen och även ett nytt internt kompletterande beslut för investering.

Trenden håller glädjande i sig avseende numerären anbudslämnare.

Detta är av extremt stor vikt i fortsatta upphandlingar.

Närmast på tur är fjärde etappen på Mandolingatan, kv. D, i Frölunda och ett projekt i Gårdsten, Saffransgatan.

Just nu har FBU pågående produktion om 2076 lägenheter i 18 projekt.

Givet arbetar vi kontinuerlig med att sänka produktionskostnaden. Detta arbete genomförs i varje enskilt projekt och även på övergripande nivå.

Det som påverkar mycket i den sammantagna produktionskostnaden är de delar som hanteras tidigt i projektutformningen. Detaljplanens intentioner och arbeten som styrs upp via avtal, allt från Markanvisningsavtal till exploateringsavtal.

Detta som grund pågår en diskussion / arbete på övergripande nivå med Göteborgs stad där ambitionen är att likforma avtalstexter som malldokument.

Detta arbete börjar att närma sig en första version. Avsikten med detta är att öka effektiviteten samt att öka kostnadsfokus.

Arbetet med revidering av malltexter till olika avtal kommer ske kontinuerligt.

Som alltid är den enskilt viktigaste effektiviseringen av projektutveckling att arbeta med bearbetningen av Programkraven. En fortlöpande justering görs av de styrande kraven i projektframtagandet.

Ekonomi

Bokslutet för augusti visar på en förlust om -5,8 mkr. Huvudsakligen p.g.a. lägre debitering, vilket slår på resultatet då OH kostnader ej täcks.

Prognosen för 2019 landar på -8 mkr.

Budget 2020 har påbörjats för att hitta rätt nivåer för debitering så att bolaget ska landa ett nollresultat 2020-12-31. I dagsläget ser utdebiteringen ut att landa väsentligt högre än i dag.

Ylva har nu lämnat över det mesta till den nyanställde på FAB och vi har tagit över en del mesta som Ann på FAB gjort åt oss tidigare.

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.

Kvalitet/Verksamhetsutveckling

Verksamhetsplanering

Arbete med verksamhetsplan för 2020-2022 pågår med fokus på 2020 och främst på målområden Nyproduktion, Attraktiv arbetsgivare och God ekonomi och effektiv verksamhet. I årets planering är det viktigt med delaktighet från alla inom bolaget.

Parallella processer

Staden har lanserat ett nytt arbetssätt "Parallella processer" som erbjuds alla exploatörer oavsett markägare. Arbetssättet är baserat på erfarenheter från BoStad2021. För att kunna nyttja "Parallella processer" ska ett antal tekniska, juridiska mfl. kriterier samt krav på exploatören uppfyllas. Linus Ånevall har medverkat i att ta fram arbetssättet under sin traineeperiod på SBKs lantmäteriafdelning. Alla relevanta projekt kommer att analyseras och tas ställning till om det är lämpligt att nyttja nytt arbetssätt med syfte för en snabbare byggstart.

Överlämning och hantering av garantitid

Arbetssätt och rutiner för överlämning och hantering av garantitid pågår. Nyrekryterade eftermarknadsansvarig har i uppdrag att ta fram processerna. Nyproduktionsansvariga och verksamhetsutvecklare m.fl. är involverade i arbetet. Garantiportföljen fylls på kontinuerligt i samband med godkända slutbesiktningar och arbete med att ta hand om en mycket stor garantiportfölj pågår.

Arbete med att ta fram gränsdragningslista mellan Byggutveckling och förvaltande för skede från detaljplan till överlämning bolag pågår.

GIS - geografiskt informationssystem

Arbete pågår med att ta fram ett GIS-verktyg som ska kunna användas för att sammanställa geografisk information för att på ett lättförståeligt sätt visualisera kunskapsunderlag och mycket användbart för att utveckla och formulera strategier, utvärdera olika scenarier för såväl som beslutsunderlag för bostads- och områdesutveckling.

GIS underlättar att i tidigt skede utläsa relevant information från stadens geodata i geografisk närhet och/eller med påverkan på koncernens projekt.

GIS är användbart som:

- redskap för urval och prioritering av projekt

- stöd i projektutveckling
- stöd för projektering
- ett redskap för olika analyser, ex. scenarioanalyser
- ett redskap för att ta fram strategier, ex. nyproduktionsstrategi, hyresintäktsstrategi och uppföljning
- en grund för koncernintern information

GIS-verktyget har många användningsområden och har stor potential som hjälpmedel för koncernen. Inom snar framtid kommer vi lansera koncernens nyproduktionsprojekt i olika skeden för visning i stadens webbkarta GOkart. Utvald projektinformation läses ut direkt från Antura. Arbetet med GIS-verktyget är en mycket viktig del i målet om ökad digitalisering.

Samverkan med staden (Samverkansavtalet):

Aktiviteten i samverkan ökar och det känns som om staden vill göra ett omtag och ny satsning. Parterna inom staden har samordnat sig och har nu en mer gemensam bild och ska tillsätta resurser för samverkan. Direktörsgruppen har haft möte och principiella frågor så som måluppfyllelse och definition av samhällsnytta har lyfts. Om samverkan fungerar som det är tänkt kan vi få bättre dialog i strategiska diskussioner, effektivisera arbetssätt och bättre framdrift i projekten.

Kalkyler

Arbete med att utveckla lönsamhetskalkyl och produktionskostnadskalkyl pågår. Arbetet är främst att kalkyler ska göras på samma grunder, god förutsägbarhet och underlätta analys av olika alternativ av ex. intäktsanalys för en lägenhetsfördelning med många små respektive färre stora lägenheter. Arbetet genomförs inom ramen för den koncerngemensamma kalkylgruppen.

Ny reviderad riktlinje för nyproduktion av bostäder

På uppdrag av moderbolaget har förslag på ny reviderad riktlinje för projekt och investeringar för nyproduktion av bostäder tagits fram och levererats till moderbolaget. Arbetet med att revidera stödjande dokument till investeringsprocessen pågår.

Portföljstyrning

Arbetet med portföljstyrning av nyproduktion av bostäder pågår. Etablering av Navigationsgruppen (styrgrupp för nyproduktionsportföljen) pågår. Det nya forumet fyller ett viktigt syfte utifrån ledning och styrning av portföljen.

Personal

Två medarbetare slutar under september, en projektchef och en utvecklingsledare i hållbarhetsfrågor.

Tjänsten som projektchef kommer att ersättas med två projektledare. Rekryteringsprocessen är i slutskedet.

Tjänsten som utvecklingsledare i hållbarhetsfrågor kommer inte att återbesättas. Arbetsuppgifterna tas över av vår andra utvecklingsledare i hållbarhet som kommer att få konsultstöd.

I samband med att arbeta fram verksamhetsplanen för 2020-2022 hölls en workshop om attraktiv arbetsgivare. I workshopen fick alla medarbetare möjlighet att ge sin syn på vad som gör Framtiden

Byggutveckling till en attraktiv arbetsplats och vad behöver vi utveckla för att bli en ännu attraktivare arbetsplats. Arbetet med att ta fram aktiviteter fortsätter i ledningsgruppen.

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.

Inriktningen

- Angered
- Östra Göteborg
- Örgryte Härlanda
- Norra Hisingen (Backa/Tuve och Kärra)
- Västra Hisingen (Biskopsgården och Torslanda)
- Västra Göteborg
- Askim - Frölunda – Högsbo
- Södra Skärgården
- Innerstaden inklusive utvidgad innerstad (motsvarar ungefär Centrum, Majorna-Linné och Lundby) hanteras inom ramen för FÖP centrala Göteborg
- Frölunda-Högsbo hanteras inom FÖP Högsbo-Frölunda
- Övriga Ytterstaden inklusive framtida utredningsområden/markreserv

Fortsatt arbete med startplan 2020

Arbetet med att nominera projekt inför planstart 2020 pågår liksom fortsatta träffar utifrån samverkansavtalet. I dessa arbeten ingår att beskriva samhällsnyttan som koncernen bidrar till och ett första koncept för att beskriva samhällsnyttan kopplat till våra nominerade planer har tagits fram.

Utveckling

Mobilitet

FBU har i uppdrag på moderbolagets räkning att upphandla en resurs för projektledning av mobilitet och parkering. När denna resurs är på plats kommer tid att frigöras för stöd och utveckling inom hållbarhetsområdet för nyproduktion.

Uppstart av klimatinitiativet inom Sverige Allmännyttan där FBU medverkat så väl inom mobilitet som Klimatkrav till rimlig kostnad (byggvaror).

Arbetsmiljö

Första arbetsmiljörevisionen på byggprojekt är genomförd på projekt Adventsvägen. Arbetsmiljörevisionerna kommer att utföras löpande under hösten på de projekt som är i produktion. En företagsintern grundkurs i arbetsmiljö BAS genomfördes 22 augusti och en fördjupning är bokad till den 2 oktober.

Upphandling

Järnmyntsgatan är tilldelad och ingen överprövning har inkommit. Upphandling erbjöd anbudsgivarna möjlighet att vara kreativa och komma in med egna optimerade idéer. Resultatet blev en bra produktionskostnad och en addering med 13 fler lägenheter.

Tilldelning har dragits tillbaka för Sisjödalen och kommer att tilldelas på nytt. Den först tilldelade anbudsgivaren, Litana ir ko, meddelade att man gjort misstag i sin prisbild. Enskild individs misstag och semestertider med bristande kontroll gjorde att kalkylen blev fel. Anbudens giltighetstid hade dock gått ut vid avtalsspärrens slut vilket innebär att de inte kan tvingas att skriva kontrakt. Skadeståndsanspråk är inte möjligt.

Mandolingatan D är annonserad där vi har ett förhandlat förfarande under konkurrens. Syftet med upphandlingsformen är att kontraktera en entreprenör med erfarenhet, kunskap och kreativ förmåga att hitta lösningar och utformningar av byggnaden som ger en optimal kostnad/intäkt.

Närmast kommande upphandling är Saffransgatan som är en utförandeentreprenad.

Inköp

Sveriges Allmännyttas arbete med att ta fram nytt ramavtal för nybyggnation och FBU samverkar i det arbetet.

Dialog med marknaden fortsätter genom nytt frukostmöte den 17 oktober. Där presenterar vi kommande projekt samt lämnar information kring att ID06 stänger ner sitt gamla kort den 21 januari 2020. Det innebär att byggarbetsplatsernas kortavläsare inte kommer släppa igenom någon med det gamla kortet. Det vi vet idag är att bara fem procent av de utländska byggarbetarna har uppdaterat sina ID06 kort idag. Det återstår 95000 utländska byggarbetare som fortfarande har det gamla kortet. Mer än hälften av svenska bolag har nu anslutit sig till det nya kortet. Vi tror att vårt frukostmöte kan vara ett sätt att sätta fokus på att byggbolagen behöver arbeta aktivt med att säkra att deras utländska underentreprenörer uppgraderar sina kort.

Nästa målgrupp för våra frukostmöten kommer bli installationsbranschen.

Martin Blixt
VD
Framtiden Byggutveckling AB

Expedieras