



Verksamhetsuppföljning 2019 per augusti 2019

Inrapporterad till Förvaltnings AB Framtiden 2019-08-30 via Stratsys

Framtiden Byggutveckling AB

Innehållsförteckning

Uppföljning av verksamhetsplan 2019	3
Väsentliga händelser och verksamhetens utveckling.....	3
Uppföljning av Mål och Strategier.....	3
<i>Nyproduktion</i>	<i>3</i>
<i>Underhåll/renovering</i>	<i>10</i>
<i>Utvecklingsområden</i>	<i>11</i>
<i>Nöjda hyresgäster</i>	<i>14</i>
<i>Attraktiv arbetsgivare</i>	<i>16</i>
<i>God ekonomi och effektiv verksamhet.....</i>	<i>19</i>
Uppföljning av Uppdrag	23
<i>Nyproduktion</i>	<i>23</i>
<i>Fler behöver jobba i Göteborg</i>	<i>24</i>
<i>Fler ska kunna bli göteborgare.....</i>	<i>24</i>

Uppföljning av verksamhetsplan 2019

Väsentliga händelser och verksamhetens utveckling

Uppföljning av Mål och Strategier

Områden:

Nyproduktion

Beskrivning av området

Framtidenkoncernen har en mycket viktig roll i staden att bygga nya hyresrätter som alla göteborgare har råd att efterfråga. Dessutom ska vi se till att det finns ett utbud av bostadsrätter och egna hem även i ekonomiskt svaga områden. Vårt mål är att årligen färdigställa 1 400 bostäder.

Vi bygger utifrån ett långsiktigt hållbart perspektiv där social hållbarhet är vårt mål, ekonomin vårt medel och den ekologiska hållbarheten våra ramar som vi måste hålla oss inom. Detta kräver både ett samordnat och samsynt arbetssätt samt god affärsmässighet. Vi strävar efter att lösa bilparkeringsbehovet på ett sätt som frikopplar parkeringsekonomin från boendet.

För att lyckas med vårt arbete behöver vi ha ett gott samarbete med stadens planerande förvaltningar. Detta har nu formulerats i ett samverkansavtal.

Vi skall bygga i hela Göteborg med särskilt fokus i våra utvecklingsområden. Den viktigaste upplåtelseformen är hyresrätten men i områden där hyresrätten dominerar är det viktigt att tillföra bostadsrätter och egnahem. Vi ska även utreda möjligheten att tillföra andra boendeformer. Vi ska bygga med rätt kvalitet för platsen, varierat, med fokus på låg men rätt hyra på rätt plats och vara nyskapande vid planeringen av nya områden. Dessa ska vara trivsamma, jämställda och med barnens väl i fokus. En vardagsmiljö att vara stolt över. Husen och kvarteren ska ge våra hyresgäster möjligheter att leva hållbart. Husen ska vara energieffektiva, driftvänliga och med god tillgänglighet.

Politiska mål:

Vi ska öka tempot i bostadsbyggandet och bygga bostäder för alla göteborgare.

Strategi

- Verka för blandade upplåtelseformer, hustyper samt olika boendeformer inom området.
- Verka för nyproduktion i större områden med fler aktörer, där sammanhållande strukturer och rätt samhällsservice ingår från början.
- Utveckla metoder för flexibla detaljplaner, hög genomförbarhet och effektiv markanvändning samt möjligheter att bygga ut allmän plats.
- Utveckla en långsiktig portföljstyrning för nyproduktion.
- Industriellt byggande och koncepthus ska starkt prioriteras.
- Aktivt arbeta med fokus på lägre hyror i samspel med god kvalitet.
- Bredda marknaden.

Måluppfyllelse

■ God

Kommentar

Analys av resultat

En steg för att leda och styra projekt och portfölj är framtagande koncernens nyproduktionsstrategi och ny reviderad riktlinje för projekt och investeringar vid nyproduktion av bostäder. De styrande dokumenten beräknas antas av Framtidens styrelse under 2019.

Arbete inom samverkansdirektivet pågår. Målet om 14 000 bostäder under 2018-2027 är hotat.

Antal beräknade färdigställda hyresrätter under 2019: ett spann skall anges som stämmer med officiell prognos. vi kan överväga att ange upp till 720 hyresrätter här

Under 2019 har två detaljplaner startat med innehållande ca 250 bostäder. Inväntar planstart för ytterligare 6 planer under året med ca 1200 bostäder.

Större områden med flera aktörer, Hjällbo, första planen ut med extern aktör.

Framtiden med projekt Söder om Skattegårdsvägen är utvalda att medverka i pilotprojekt med aktörsmedverkan i planprocessen, detta kan ge flera positiva effekter jämfört strategierna. Bl.a. högre genomförbarhet, flexiblare detaljplan, effektiv markanvändning.

FBU ska nominera in projekt till stadens erbjudande att driva projekt med parallella processer.

SKL har ramavtal för flerfamiljshus och Sveriges Allmännyttan har ett nytt ramavtal ute på upphandling. FBU är aktiva i båda referensgrupperna. FBU har tills idag upphandlat 22 projekt och har 16 olika utförande-/totalentreprenörer. Tre små bolag (500 mkr), ett utländskt bolag (2 projekt), två konceptbyggare och en industriell byggare (modul). Resterande bolag är medelstora till stora bolag.

Åtgärder för högre måluppfyllelse

Verksamhetens mål:

Vi ska bygga volym till rätt kostnad och kvalitet. Vi ska ta fram en nyproduktionsstrategi. Vi ska effektivisera samverkan och förbättra samarbetet med stadens planerande förvaltningar. Vi ska fortsätta vårt arbete med att utveckla bostäder och optimera lönsamheten. Vi ska vara en attraktiv beställare.

Aktivitet och beskrivning	Status och kommentar
<p>Produkt- och affärsutveckla stadsradhus tillsammans med systerbolag i framförallt våra utvecklingsområden.</p>	<p>▶ Pågående</p> <p>2019-08-22 FBU driver småhusuppdraget tillsammans EHAB och i nära samverkan med Fastighetskontoret. Inom ramen för arbetet se möjligheterna över för att produkt- och affärsutveckla stadsradhus.</p>
<p>Ge input till moderbolagets arbete med fastighetsstrategi.</p>	<p>✓ Avslutad</p> <p>2019-08-29 Kontinuerlig samverkan och leverans av information sker utifrån det som efterfrågas till fastighetsstrategin.</p>
<p>Vi ska samverka och utveckla områdesstrategier för utvecklingsområden med övriga koncernen och planerande förvaltningar.</p>	<p>▶ Pågående</p> <p>2019-08-29 FBU driver frågan utifrån områdesspecifika förutsättningar område för område. FBU har pågående projekt med flera byggaktörer, ex. Selma Stad, Hjällbo och Frölunda. Färdplan (prioritering mellan initiativ) för de sju utvecklingsområdena att uppfylla målet för områdesstrategin pågår.</p> <p>Framtiden har tagit fram områdesstudier för stora delområden (Biskopsstaden, Tynnered och stråk Hjällbo till Rannebergen) som syftar till att inte blockera effektiv markanvändning på kort och lång sikt.</p> <p>FBU deltar i förvaltande bolags pågående arbeten med områdesstrategier.</p> <p>FBU delar i pågående arbete med översiktsplanen och fördjupningen av primärt struktur och förutsättningar för de 10 stadsdelarna - i detta arbete uppmärksammas aktuellt läge för inriktning i respektive områdesstrategie per utvecklingsområde.</p>
<p>Vi ska verka för planstarter och driva planarbete som möjliggör samverka med externa byggherreaktörer.</p>	<p>▶ Pågående</p> <p>2019-08-29 Framtiden har tagit fram områdesstudier för stora delområden (Biskopsstaden, Tynnered och stråk Hjällbo till Rannebergen) som syftar till att inte blockera effektiv markanvändning på kort och lång sikt.</p> <p>Framtiden har inlett strukturstudier med Fastighetskontoret och externa byggherreaktörer i Hjällbo.</p> <p>Framtiden har förberett planstart för Brunnsbo och samverkat med externa byggherreaktörer.</p> <p>Framtiden har genomfört tidiga skeden träffar om Tynnered fortsatta utveckling och inriktning med externa byggherreaktörer utifrån framtagna</p>

Aktivitet och beskrivning	Status och kommentar
<p>En koncerngemensam modell baserat på stadens gemensamma modell för dialog med medborgarna i detaljplan och bygglov ska implementeras och etableras.</p>	<p>områdesstudie.</p> <p>▶ Pågående</p> <p>2019-08-23 Lokala dialogmodeller inom projekten testas. Selma stad har en väl utvecklad modell. Utveckling av den modellen till andra områden ex Frölunda undersöks just nu.</p>
<p>Vi ska inom ramen för samverkansdirektivet med planerande förvaltningar utveckla och driva effektivare planering och genomförande av byggprojekt. Uppföljning av mål i samverkansdirektivet görs inom samverkansuppdraget.</p>	<p>▶ Pågående</p> <p>2019-08-22 Vi har fått information om att stadens organisation för samverkan kommer förändras. Framtidens interna styrgruppen för samverkan ska ta ställning till agerande avseende att målet om 14 000 färdigställda bostäder med samhällsnytta 2018-2027 är hotat. Startat "knäckfråge-forum" med SBK, planavdelningen för ökad framdrift i projekt, lyfta generella knäckfrågor, kunskaps- och erfarenhetsåterföring i detaljplaneprocessen. FK visat intresse för forumet. Dialog med staden inom ramen för samverkansavtalet. Öka exploateringen inom detaljplaner.</p>
<p>Utveckla arbetssätt för att få driva detaljplaner (byggaktörsmedverkan)</p>	<p>▶ Pågående</p> <p>2019-08-22 Söder om Skattegårdsvägen är en av planerna som ska drivas med byggaktörsmedverkan. Inriktningsbeslut ska fattas. Organisation för projektet ska upprättas.</p>
<p>Utveckla och etablera en lednings- och styrningsmodell för bolaget och projektportfölj.</p>	<p>▶ Pågående</p> <p>2019-08-22 Den nya reviderade riktlinjen för nyproduktion av bostäder beräknas antas av Framtidens styrelse under 2019. Ett styrande dokument för projekt- och portföljstyrning. Arbete med styrgrupp för nyproduktionsportföljen (Navigationsgruppen) utvecklas och implementeras. Utveckling av beslutsunderlag pågår. Arbete med att ta fram processen tidiga skeden pågår. Arbete med att analysera projekt - värdeanalys och bedömning av genomförbarhet pågår.</p>
<p>Ta fram en nyproduktionsstrategi som hanterar målkonflikter (volym, boende- och upplåtelseform, ekonomi mm.)</p>	<p>▶ Pågående</p>

Aktivitet och beskrivning	Status och kommentar
	<p>2019-08-22 Arbete med nyproduktionsstrategi, områdesstrategier och färdplan pågår.</p>
<p>Utveckla arbetssätt för att möjliggöra flexibilitet för upplåtelseform.</p>	<p>▶ Pågående</p>
<p>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.</p>	<p>▶ Pågående</p> <p>2019-08-23 Återupprepning av projekt, ex. Adventsvägen, Wadköpingsgatan, Tuve Centrum. Kvarstår att återupprepa framgångsrika projekt i nya projekt. Tidiga skeden testar husvolymerna i pågående projekt, ex. Kortedala torg (punkthus), Fjällbo Park ("parallella lamellhus) och Adventsvägen. Ramavtalsupphandling av Kombohus pågår där FBU ingår i referensgruppen. Avrop har gjorts på SKL ramavtal där avrop gjordes av Lindbäck's modulhus med trästomme. Förenkling och förändring av förfrågningsunderlag: Betong-/trästommar i fokus där arkitekt klär skalet/stommen.</p>
<p>Implementera och arbeta med produktutveckling samt inarbeta kostnadsdrivande faktorer genom att utveckla gemensam standard och Programkrav för nyproduktion.</p>	<p>▶ Pågående</p> <p>2019-08-23 Programkrav uppdateras kontinuerligt. Arbete avvaktat med gemensam standard (kostnadsdrivande faktorer, social hållbarhet, kvalitetsnivå, kvalitet utan att driva kostnad). BBR-hus, koncepthus, ramavtalhus och standardhus()</p>
<p>Vi ska delta och bidra i moderbolagets FoU-projekt.</p>	<p>▶ Pågående</p> <p>2019-08-23 Pågående forskningsarbete som FBU är engagerade:</p> <ul style="list-style-type: none"> • CBA - boendekvalitet • ProcSibe - Social hänsyn • Prolog/Chalmes - Logistik i byggandet
<p>Behålla och attrahera nya leverantörer för Framtiden Byggutveckling.</p>	<p>▶ Pågående</p> <p>2019-08-29 22 upphandlingar från bolagets start till augusti 2019. 16 olika kontrakterade entreprenörer.</p>

Aktivitet och beskrivning	Status och kommentar
<p>Attrahera utländska leverantörer för Framtiden Byggutveckling.</p>	<p>▶ Pågående</p> <p>2019-08-23 2 projekt kontrakterade med utländska entreprenörer. 9 utländska anbud hittills.</p>
<p>Utveckla och förtydliga uppföljning och prognos på projekt- och portföljnivå.</p>	<p>▶ Pågående</p>
<p>Fortsatt utveckling av projektmodell, arbetssätt och verktyg för lönsamhetskalkyler och produktionskostnader.</p>	<p>▶ Pågående</p>
<p>Sänka produktionskostnaden</p>	<p>▶ Pågående</p> <p>2019-08-28 FBU bidrar genom att fokusera på att sänka produktionskostnaden med bibehållen kvalitet. FBU har upprättat en inköpsstrategi, identifierat kostnadsdrivare och arbetar aktivt inom samverkan med SBK, FK, TK och PoN för att effektivisera bygg-, plan- och exploateringsprocessen, flexibla detaljplaner mm. FBU verkar för sund konkurrens och en väl fungerande marknad. Arbetar med konceptuellt och industriellt byggande i allt större omfattning. Aktiv medverkan i de nationella referensgrupperna för ramavtal inom bostadsbyggande. Aktivt arbete med att skapa förutsättningar för att nyttja investeringsstöd. Genomsnittlig produktionskostnad (baserad på upphandlade/färdigställda...):</p>
<p>Livscykelkostnader, LCC- och LCA analyser ska genomföras.</p>	<p>▶ Pågående</p> <p>2019-08-29 En fullständig LCA är utförd på projekt Makrillen. En klimatberäkning skall utföras på projekt Brilljantgatan inom ramen för SABOs klimatinitiativ där FBU är deltar som en av piloterna i Sverige.</p>
<p>Identifiera relevanta nyckeltal för att mäta och följa upp dessa.</p>	<p>— Ej påbörjad</p> <p>2019-08-22 Planeras i samband med framtagning av verksamhetsplan 2020-2022.</p>

Områden:

Underhåll/renovering

Beskrivning av området

När vi renoverar och underhåller våra fastigheter är det viktigt att vi går varsamt fram så att våra hyresgäster kan bo kvar efter ombyggnad. De boendes påverkan på sina boendekostnader ska stärkas. Det är viktigt att vi slår vakt om de lägenheter som har en låg hyra. Dialog ska föras med hyresgäster vid renovering.

I många områden där det finns renoveringsbehov finns det också stor arbetslöshet. Vid upprustningsinsatser ska Göteborgs Stads modell för social hänsyn användas som ett medel att skapa sysselsättning och arbete åt invånarna i eller i närheten av de bostadsområden som ska upprustas. Samverkan ska ske med nämnden för arbetsmarknad och vuxenutbildning.

Vi ska arbeta med att energieffektivisera i vårt befintliga bestånd och bidra till att minska stadens klimatutsläpp. Vi ska använda våra hustak till solenergi där det är lämpligt att uppföra laddstolpar vid parkering.

Göteborgs Stad behöver fler trygghetsboenden och gemenskapsboenden för att främja längre självständigt boende. Trygghetsbostäder ska därför inrättas i vårt befintliga fastighetsbestånd där det är lämpligt och samverkan ska ske med Fastighetsnämnden.

Politiska mål:

Våra hyresgäster ska inte behöva lämna sina hem på grund av kostnadsökning.

Strategi

- Vi ska renovera varsamt.*
- De boendes möjligheter att påverka sina boendekostnader ska stärkas.*
- Vi ska värna lägenheter med låg hyra.*
- Energieffektivisering och att bidra till minskade klimatutsläpp ska vara ett aktivt arbete.*

Kommentar

Analys av resultat

Har ej fyllt i måluppfyllelse då det ej är relevant för FBU enligt överenskommelse med Anna Staxäng.

Åtgärder för högre måluppfyllelse

Områden:

Utvecklingsområden

Beskrivning av området

Vi har i huvudsak bra bostadsområden inom koncernen, de flesta hyresgäster trivs bra. Men det finns områden där livsvillkoren är sämre än i övriga delar i Göteborg. Dessa områden kännetecknas bland annat av hög andel försörjningsstöd, arbetslöshet och ohälsa.

Vi är fastighetsägare i stadens samtliga särskilt utsatta områden och har därför en särskilt viktig roll att fylla i att öka tryggheten och bryta den strukturella bostadssegregationen. Det finns en affärsmässig nytta för oss att vara drivande i områdesutvecklingen. Genom att arbeta aktivt med att tillföra olika boendeformer, både i nyproduktion och befintligt bestånd, arbeta med trygghetsfrämjande åtgärder och sysselsättning är vår ambition att utjämna skillnaderna i livsvillkor och hälsa mellan dessa områden och stadens övriga områden. Det förutsätter att vi arbetar utifrån ett hela staden perspektiv i nära samverkan med de boende i våra områden samt de byggbolag och långsiktiga förvaltare som vill vara med i samhällsutvecklingen. Därför trappar vi upp arbetet genom att utveckla befintliga insatser parallellt med att vi skapar en koncernövergripande organisering med fokus på strategisk samordning, styrning och ledning.

Politiska mål:

Vi ska bidra till att utjämna skillnaderna i livsvillkor och hälsa mellan våra utvecklingsområden och övriga Göteborg.

Strategi

- Införa trygghetsskapande åtgärder.
- Tillföra nya bostäder och blandade boendeformer i områdena.
- Bidra till att skapa arbetstillfällen för boende i områdena.
- Vi skall vara drivande i stadens samordnade arbete för en mer jämlik stad.
- Arbeta fram en koncernövergripande social förvaltningsstrategi.
- Strategiska utvecklingsplaner ska tas fram och styra arbetet i alla utvecklingsområden och innefatta både nyproduktion, förvaltning, underhåll och renovering.

Måluppfyllelse

■ Viss

Kommentar

Analys av resultat

Staffan Claesson har deltagit i arbetsgruppen för blandade boendeformer i utvecklingsområden som nu är slutrapporterat, aktivitet klar.

En geografisk portfölj utifrån nuläget har sammanställts vilket ger en mycket bra av pågående och kommande projekt (ca 10 år?). Portföljen är följsam mot stadens indelningar i olika avdelningar/enheter inom SBK, FK och TK och mot Jämlik stad och affärsplanen (utvecklingsområden).

Aktivt arbete i delprojektet Nyproduktion kopplat till strategisk utvecklingsplan för Hjällbo där första detaljplanen snart startar och markanvisning till exter part planeras. (Not Att markanvisa till extern part innebär lägre volym för den egna verksamheten

samtidigt som det är ett uttalat mål att samarbeta med externa parter.)

Åtgärder för högre måluppfyllelse

Verksamhetens mål:

Vi ska bidra till blandade boende- och upplåtelseformer.

Aktiviteter och beskrivning	Status och kommentar
<p>Genomföra uppdrag tillsammans med Egnahemsbolaget ta fram en långsiktig plan för blandade boendeformer främst i våra utvecklingsområden. (uppdrag i bolagsspecifika brevet)</p>	<p>✓ Avslutad</p> <p>2019-08-29</p> <p>Arbetet i den politiska arbetsgruppen som projektleds av Chef Tidiga skeden har avrapporterats i koncernstyrelsen i april.</p> <p>Gemensamma analyser om behov och efterfrågan genomförs i arbetsgrupper kopplats till stadens påbörjade översyn av uppdaterat Bostadsförsörjningsprogram under ledning av Fastighetskontoret.</p> <p>Summering av volymer och möjlig förändring för olika geografiska delområden genom nyproduktion av bostäder med avsaknad upplåtelseform sker utifrån portföljanalyser kopplat till pågående arbete med nyproduktionsstrategi. Inriktning i pågående detaljplaner och pågående nyproduktion samt begränsat antal nya planstarter i närtid begränsar möjligheterna till kortsiktig förändring.</p> <p>Förutsättningar för nyproduktion och FBUs möjligheter att påverka blandade boendeformer, primärt upplåtelseformer är långsiktig och främst möjlig under 2030-talet. Blandning av boendeformer genom olika former av hyresrätter t.ex. med inriktning för äldre, studenter eller andra former sker kontinuerligt.</p> <p>FBU deltar i fördjupningsarbeten för de 10 stadsdelarna kopplat till pågående arbete med nya översiktsplanen.</p>
<p>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.</p>	<p>— Ej påbörjad</p> <p>2019-08-28</p> <p>Ny modell för social hänsyn i upphandling pågår ihop med Förvaltnings AB Framtiden. tills den är klar följer bolaget stadens modell för social hänsyn.</p> <p>Gemensam standard uppdateras kontinuerligt med erfarenhetsåterföring från varje projekt i varje del av projektets olika delar (DP, proj, prod). Arbete pågår med att arbeta fram en gemensam standard 2.0</p>

Aktivitet och beskrivning	Status och kommentar
<p>Vi ska delta i Hjällbo som pilotområde utifrån samordning av de fyra perspektiven (nyproduktion, ROT, ombildning och samhällsservice) med särskilt fokus på att samordna förutsättningarna för nyproduktionen.</p>	<p>▶ Pågående</p> <p>2019-08-29</p> <p>Arbetet med att samordna förutsättningarna för nyproduktion sker främst genom arbetet med strukturplan i Hjällbo. Parterna i samverkan med fastighetskontoret har handlat upp ett konsultteam, som har uppdraget att ta fram en robust struktur med förslag på etappvis utbyggnad. Strukturplanen kommer att ge input till det planprogram som håller på att tas fram. En tidig kalkyl som ska synliggöra investeringskostnader och intäkter genomförs i syfte att påverka inriktning och prioriteringar för strukturplanen (känslighetsanalyser och alternativa utformningar för kostnadsdrivande poster och/eller hur man kan optimera inkomsterna utifrån olika scenarios för exploateringsgrad eller mix av lokalytor.</p>
<p>Bidra i Framtidenkoncernens sysselsättningsprojekt. Vi ska kravställa social hänsyn i våra upphandlingar.</p>	<p>▶ Pågående</p> <p>2019-08-28</p> <p>FBU ställer krav på social hänsyn i entreprenadupphandlingar. Inskrivet i AF-mallen, nyttjar stadens modell för social hänsyn. Arbete pågår att arbeta fram en koncernmodell.</p>
<p>Bidra i koncernens sysselsättnings-projekt "Välkommen till framtiden"</p>	<p>▶ Pågående</p> <p>2019-08-28</p> <p>Chef Projektavdelningen arbetar med projektledare för "Välkommen till Framtiden" som ett led i framtagandet av den koncerngemensamma modellen för social hänsyn.</p>

Områden:

Nöjda hyresgäster

Beskrivning av området

Våra befintliga och potentiella hyresgäster/kunder är ryggraden i vår verksamhet. Det är för dem vi finns till och hur vi möter dem är en central fråga. Det är därför viktigt att vi möter våra kunder på de olika sätt som krävs för att motsvara deras önskan och förväntan på en bostadskoncern i framkant. Digitaliseringen av vårt samhälle går snabbt framåt och vi ser ökad digitaliseringstakt som en förutsättning för att vi ska få nöjda kunder även i framtiden.

För att öka våra hyresgästers upplevda trygghet ska vi fortsätta vårt arbete med att motverka oriktiga hyreskontrakt. Det krävs också att vi fortsätter utveckla ett nära samarbete med stadsdelsnämnderna och det lokala föreningslivet för att återta det offentliga rummet och göra skillnad på riktigt. Vi ska också fokusera på social upphandling för att skapa möjligheter i våra utvecklingsområden.

Inom alla Göteborgs Stads verksamheter är dialogen allt viktigare. Detta gäller inte minst Framtidens verksamhet inom förvaltning, underhåll, ombyggnad och nyproduktion. Dialogen ger möjlighet till delaktighet och ger berörda en reell möjlighet att kunna påverka en process. Förutom möjlighet till påverkan är dialogen också ett viktigt verktyg för att skapa trygghet vid förändringar. Koncernens bolag står inför samma utmaningar och därför finns det en stor vinst vid att ta fram ett koncept som alla kan använda sig av. Detta kan skalas ned vid mindre projekt och skalas upp vid större. Konceptet ska fungera som en gemensam handbok.

Politiska mål:

- **Öka antalet koncerngemensamma digitaliserade processer.**
- **Säkerställa ett koncerngemensamt dialog- och kommunikationskoncept.**

Strategi

- *Öka takten på redan påbörjad digitalisering av koncerngemensamma kundprocesser så som kontraktsskrivning, lägenhetsbyte, uppsägning av kontrakt och SMS-utskick.*
- *Agera som en tydlig koncerngemensam beställare för digitalisering.*
- *Säkerställa en koncerngemensam teknisk plattform i ett utförande.*
- *En koncerngemensam kommunikationsbyrå.*
- *Lansera Sveriges största allmännyttan i gemensamma forum.*

Måluppfyllelse

■ Svårbedömd

Kommentar

Analys av resultat

XXX

Åtgärder för högre måluppfyllelse

Verksamhetens mål:

Vi ska ha hyresgästen och köparen i fokus i nyproduktionen. Nöjda hyresgäster och köpare bidrar till att våra kunder, förvaltande bolag och Egnahemsbolaget, blir nöjda.

Strategi

Vi bidrar genom att

våra kunder får rätt information i rätt tid

vi överlämnar och avslutar projekten på ett bra sätt

vi bidrar med att öka kunskapen och arbetssätt för hantering av garantitiden

vi tar ansvar för garantitiden och utvecklar och implementerar arbetssätt för

kontinuerligt kunskaps- och erfarenhetsåterföring från våra projekt

vi tar ansvar för garantiportföljen.

Aktiviteter och beskrivning	Status och kommentar
Delta i koncernens arbete med SABOs "Allmännyttans digitaliseringsinitiativ".	— Ej påbörjad
Ta fram en modell för utvärdering av systerbolagens nöjdhet med bolagets leverans och införa mätning av kundnöjdhet.	— Ej påbörjad

Områden:

Attraktiv arbetsgivare

Beskrivning av området

Våra medarbetare är våra viktigaste ambassadörer och hur medarbetarna trivs, utvecklas och lyckas i sina uppdrag är helt avgörande för vår möjlighet att behålla och rekrytera kompetens till koncernen. Vårt koncerngemensamma värdegrundsarbete ska skapa förutsättningar för ett starkt medarbetarengagemang och stärka koncernens förmåga att nå resultat. Värdegrundsarbetet utgår ifrån befintliga värdegrunder i dotterbolagen och stadens gemensamma förhållningssätt. Chefer och medarbetarnas förmåga att nå måluppfyllelse, skapa förutsättningar för samarbeten både koncerninternt, i staden och med externa parter samt utveckla verksamheten med kreativitet och sinne för kontinuerlig förbättring kommer vara avgörande för koncernens möjligheter att hantera de utmaningar vi har.

Vi ska uppfattas som en modern arbetsplats för befintliga och potentiella medarbetare i koncernen och erbjuda en arbetsmiljö som präglas av delaktighet, inflytande över den egna arbetssituationen och öppenhet.

Vi ska vara en hälsofrämjande organisation som ger förutsättningar för en god balans mellan arbete och fritid. Vi ser mångfald som en strategisk tillgång i koncernens affärsutveckling och strävar efter att ge varje medarbetare en möjlighet att nå sin fulla potential.

Politiska mål:

Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare

Strategi

- Utveckla organisation, medarbetarskap och ledarskap genom det koncerngemensamma värdegrundsarbetet.
- Kompetensförsörjning genom att använda våra stolta medarbetarna som ambassadörer för koncernen.
- Förtydliga möjligheterna och synliggöra mervärdet med att vara anställd i Sveriges största allmännyttan. Påbörja arbetet med att erbjuda utbildning/utvecklingsinsatser, karriärmöjligheter samt stimulera intern rörlighet inom Framtidenkoncernen.
- Ge medarbetarna förutsättningar för ett hållbart arbetsliv där fokus ligger i att erbjuda en trygg och säker arbetsmiljö och att vara en inkluderande arbetsplats.

Måluppfyllelse

■ Viss

Kommentar

Analys av resultat



Tydligt arbetssätt för att utveckla medarbetare och främja karriärlyft. Rollbeskrivningar för biträdande projektledare, projektledare och projektchef ger stöd för utvecklingsplaner och uppföljning. Senast lyftes en bitr projektledare till projektledare efter att alla krav uppfyllts för rollen.

Winning temp börjar nu ge kvalitativt underlag efter "inkörningsperiod" för fortsatt utvecklingsarbete.

Många ansökningar på utannonserade tjänster visar på intresse för bolaget och att varumärket är starkt trots mycket ungt bolag.



Med mål om ökad delaktighet och effektivare verksamhet har bl.a. en arbetsgrupp sett över arbets sätt och gett förslag på åtgärder. (Även målområde ekonomi)

Åtgärder för högre måluppfyllelse

Aktiviteter och beskrivning	Status och kommentar
Koncernövergripande aktivitet - Inkluderande arbetsplats	 Pågående 2019-08-27 Utbildning i normmedvetenhet under våren 2019. Fortsättning under hösten 2019. Kopplad också till värdegrundsarbete.
Koncernövergripande aktivitet - Realtidsmätningar	 Pågående 2019-08-27 Införande av realtidsmätningar.

Verksamhetens mål:

Vi ska bidra genom att ha utmanande arbetsuppgifter i en kreativ och stöttande arbetskultur som ständigt uppmuntrar till egna initiativ som bidrar till bolagets och individens egna personliga utveckling.

Aktiviteter och beskrivning	Status och kommentar
Delta och bidra i koncernens värdegrundsarbete.	 Pågående 2019-08-27 Bolaget deltar i koncernövergripande värdegrundsarbetet. Eget arbete med arbets sätt och värderingar pågår med konsultstöd och arbetsgrupp bestående av bolagets anställda.
Skapa en arbetsplats med tydliga roller, ansvar och mandat med stor möjlighet att själv påverka sin arbetssituation.	 Pågående 2019-08-27 Arbetet pågår. (Exempelvis - Optimera gruppen som skapades, översyn av administrativa uppgifter)

Aktivitet och beskrivning	Status och kommentar
<p>Implementera tillitsbaserat ledarskap och medarbetarskap.</p>	<p> Pågående</p> <p>2019-08-27 Arbete pågår med ledarskap- kultur - värdegrund.</p>
<p>Implementera en ledning- och styrningsmodell.</p>	<p> Avslutad</p> <p>2019-08-27 Bolaget arbetar efter målsstyrning och delegering.</p>
<p>Upprätta ett tydligt introduktionsprogram.</p>	<p> Avslutad</p>
<p>Upprätta ett program för medarbetar- och ledarutveckling.</p>	<p> Pågående</p> <p>2019-08-27 Arbetet pågår kontinuerligt. Exempelvis - karriärstege för projektledare på 3 steg. Ledarutveckling pågår med konsultstöd.</p>
<p>Upprätta individuella utvecklingsplaner.</p>	<p> Avslutad</p> <p>2019-08-27 Ingår som en del i utvecklingssamtalet.</p>
<p>Verka aktivt i Framtidens samhällsbyggare tillsammans med CMB</p>	<p> Avslutad</p>
<p>Genomföra strukturerade friskvårds- och hälsoinsatser.</p>	<p> Pågående</p> <p>2019-08-27 Insatser beställs efter behov. Hälsoundersökning erbjuds till anställda vart tredje år och kommer att bli aktuell igen nästa år.</p>

Områden:

God ekonomi och effektiv verksamhet

Beskrivning av området

Koncernens mål är att färdigställa 1 400 bostäder per år. Detta är en stor finansiell utmaning som ställer krav på både långsiktighet och affärsmässighet. För att koncernen ska klara detta krävs stora förändringar. Flertalet parametrar måste balanseras för att frigöra kapital för nyproduktionen och bibehålla långsiktigt god soliditet. Ekonomiskt utrymme måste skapas genom att frigöra resurser, renovera varsamt och effektivisera den egna organisationen. För att ha en strategiskt god finansiell position om tio år är det av stor vikt att koncernen redan nu positionerar sig och under en period ställer om.

LÅNGSIKTIGA FINANSIELLA MÅL:

Vi ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande.

- Genomsnittlig justerad soliditet om lägst 50% över 10 år.
- Självyfinansieringsgrad om minst 30% vid nyproduktion över 10 år.

FINANSIELL STRATEGI:

För att tillgodose kravet om 1 400 lägenheter per år måste flera aktiviteter vidtas för att uppnå en långsiktigt hållbar självfinansieringsgrad och soliditet. Koncernens finansiella strategi för att nå detta är att aktivt verka för att öka kassaflödet genom att frigöra kapital inom nedanstående områden.

Förändringsarbetet påbörjades genom budgetarbetet 2018 där moderbolaget riktade ett ökat kassaflödeskrav mot de förvaltande bolagen. Koncernen har dessutom inlett en gemensam hyresförhandlingsprocess med syfte att säkerställa ett bättre utfall. Framtiden Byggutveckling arbetar med att bredda marknaden bland annat genom ökat samarbete med små och medelstora samt utländska entreprenörer för att öka konkurrensen och minska produktionskostnaden. Samordning av HR, inköp/upphandling och IT funktioner har initierats och fler koncerngemensamma samordningsområden skall identifieras och implementeras. En hyresintäctsstrategi skall utarbetas och implementeras under 2019.

Politiska mål:

Vi ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande.

Strategi

- Intäkter i befintligt bestånd och nyproduktion
- Effektivisering
- Besparingsaktiviteter
- Minskade nyproduktionskostnader
- Samarbete externa parter
- Upplåning

Måluppfyllelse

■ Viss

Kommentar

Analys av resultat

VP 2019: Vi har lagt aktiviteter under Nyproduktion

- *Öka framdriften i projekten*
- *Föja upp interna projekt*
- *Effektivisera processer och organisation*
- *Utvädera och föja upp respektive utvecklingsprojekt*

Pågår internt arbete med att utveckla processer och arbetssätt inom bolaget och med förvaltande bolag som är våra kunder.

Pågår arbete med att effektivisera processer tillsammans med SBK och FK i detaljplane- och exploateringsprocessen inom ramen för samverkan. Ex. har vi skapat ett forum för knäckfrågor på projekt och övergripande nivå med syfte att hitta lösningar och tids- och resursbesparande, ser över standardisering av hantering av avtal med FK mm.

Analys, principer och riskhantering för statliga investeringsstöd pågår. Påverkar dels slutliga PK kalkylen, investeringskalkylen och hyresintäkterna över tid.

Kostnadspåverkande ansvarar bolaget för och för hantering av risker, främst gällande energistödet. Intäkterna ansvarar förvaltande bolag för, frågan lyft.

Vi ser en ökad andel solelsatsningar i nyproduktionen utifrån koncernbeslut om avsatta investeringsmedel. Solelsatsningarna är nu i ett investeringsperspektiv lönsamt i många fall och bidrag till intäkter.

Flera projekt visar bättre utfall i antal bostäder och ekonomiska termer vilket är ett resultat av professionellt och kreativt arbete med mål att sänka produktionskostnaderna i nyproduktionen.

Åtgärder för högre måluppfyllelse

Verksamhetens mål:

Vi bidrar till måluppfyllelsen genom att skapa, planera och genomföra nyproduktionsprojekt (volymmål) följa upp och utvärdera utvecklingsprojekt med syfte att effektivisera och/eller sänka produktionskostnaden effektivisera interna processer samverka med staden för effektivare framdrift av byggprojekt

Aktiviteter och beskrivning	Status och kommentar
Fortsatt utveckling av projektmodell, arbetssätt och verktyg för lönsamhetskalkyler och produktionskostnader.	▶ Pågående
Utveckla och förtydliga uppföljning och prognos på projekt- och portföljnivå.	▶ Pågående

Aktivitet och beskrivning	Status och kommentar
<p>Sänka produktionskostnaden</p>	<p>▶ Pågående</p> <p>2019-08-28 FBU bidrar genom att fokusera på att sänka produktionskostnaden med bibehållen kvalitet. FBU har upprättat en inköpsstrategi, identifierat kostnadsdrivare och arbetar aktivt inom samverkan med SBK, FK, TK och PoN för att effektivisera bygg-, plan- och exploateringsprocessen, flexibla detaljplaner mm. FBU verkar för sund konkurrens och en väl fungerande marknad. Arbetar med konceptuellt och industriellt byggande i allt större omfattning. Aktiv medverkan i de nationella referensgrupperna för ramavtal inom bostadsbyggande. Aktivt arbete med att skapa förutsättningar för att nyttja investeringsstöd.</p> <p>Genomsnittlig produktionskostnad (baserad på upphandlade/färdigställda...):</p>
<p>Livscykelkostnader, LCC- och LCA analyser ska genomföras.</p>	<p>▶ Pågående</p> <p>2019-08-29 En fullständig LCA är utförd på projekt Makrillen. En klimatberäkning skall utföras på projekt Brilljantgatan inom ramen för SABOs klimatinitiativ där FBU är deltar som en av piloterna i Sverige.</p>
<p>Identifiera relevanta nyckeltal för att mäta och följa upp dessa.</p>	<p>▬ Ej påbörjad</p> <p>2019-08-22 Planeras i samband med framtagning av verksamhetsplan 2020-2022.</p>
<p>Öka framdriften i projekten</p>	<p>▶ Pågående</p> <p>2019-08-28 Nyproduktionsstrategi Styrgrupp på koncernnivå Projekt och investeringsriktlinjer nyproduktion</p>
<p>Utvärdera och följa upp mål för bygg- respektive utvecklingsprojekt</p>	<p>▶ Pågående</p>

Aktiviteter och beskrivning	Status och kommentar
<p>Effektivisera processer och organisation</p>	<p>▶ Pågående</p> <p>2019-08-22</p> <p>Pågår arbete med att effektivisera processer tillsammans med SBK och FK i detaljplane-och exploateringsprocessen inom ramen för samverkan. Ex. har vi skapat ett forum för knäckfrågor på projekt och övergripande nivå med syfte att hitta lösningar och tids- och resursbesparande, ser över standardisering av hantering av avtal med FK mm.</p> <p>Eftermarknadsansvarig är rekryterad för att öka kvalitet och effektivitet på överlämning till förvaltning och hantering av garantitiden.</p>

Uppföljning av Uppdrag

Områden:

Nyproduktion

Långsiktig plan för blandade boendeformer i utvecklingsområden

Kommer från

 Moderbolag

Beskrivning av uppdrag

Egnahemsbolaget och Framtiden Byggutveckling uppdras att tillsammans ta fram en långsiktig plan för blandade boendeformer främst i våra utvecklingsområden. (Från bolagsspecifika brev 2019)

Status

✓ Avslutad

Kommentar

Arbetet i den politiska arbetsgruppen som projektleds av Chef Tidiga skeden och avrapporterades i koncernstyrelsen i våras.

Arbete pågår med nyproduktionsstrategi och områdesstrategier tillsammans med Egnahemsbolaget. I arbetet ingår en långsiktig inriktning för blandade boendeformer främst i våra utvecklingsområden (uppdrag från moderbolaget i bolagsspecifika brevet). FBU driver småhusuppdraget tillsammans EHAB och i nära samverkan med Fastighetskontoret. Inom ramen för arbetet se möjligheterna över för att produkt- och affärsutveckla stadsradhus.

Aktiviteter och beskrivning	Status och kommentar
Genomföra uppdrag tillsammans med Egnahemsbolaget ta fram en långsiktig plan för blandade boendeformer främst i våra utvecklingsområden. (uppdrag i bolagsspecifika brevet)	✓ Avslutad 2019-08-29 Arbetet i den politiska arbetsgruppen som projektleds av Chef Tidiga skeden har avrapporterats i koncernstyrelsen i april. Gemensamma analyser om behov och efterfrågan genomförs i arbetsgrupper kopplat till stadens påbörjade översyn av uppdaterat Bostadsförsörjningsprogram under ledning av Fastighetskontoret. Summering av volymer och möjlig förändring för olika geografiska delområden genom nyproduktion av bostäder med avsaknad upplåtelseform sker utifrån portföljanalyser kopplat till pågående arbete med nyproduktionsstrategi. Inriktning i pågående detaljplaner och pågående nyproduktion samt begränsat antal nya planstarter i närtid begränsar möjligheterna till kortsiktig förändring.


Aktiviteter och beskrivning	Status och kommentar
	<p>Förutsättningar för nyproduktion och FBUs möjligheter att påverka blandade boendeformer, primärt upplåtelseformer är långsiktig och främst möjlig under 2030-talet. Blandning av boendeformer genom olika former av hyresrätter t.ex. med inriktning för äldre, studenter eller andra former sker kontinuerligt.</p> <p>FBU deltar i fördjupningsarbeten för de 10 stadsdelarna kopplat till pågående arbete med nya översiktsplanen.</p>

Områden:

Fler behöver jobba i Göteborg

Stadens nämnder och bolag ges i uppdrag att erbjuda praktikplatser och olika former av sommarjobb till unga


Kommer från

 Kommunfullmäktige

Beskrivning av uppdrag

Uppdraget kommer från Kommunfullmäktiges budget för 2019 och riktar sig till alla nämnder och styrelser i staden.

Status

 Pågående

Kommentar


Bidrag genom krav om social hänsyn och "Välkommen till Framtiden"

Områden:

Fler ska kunna bli göteborgare

BRG tillsammans med Fastighetsnämnden, Trafiknämnden och Förvaltnings AB Framtiden ges i uppdrag att arbeta strategiskt med att locka hit utländska byggaktörer.

Kommer från

 Kommunfullmäktige

Beskrivning av uppdrag

Riktas till Business Region Gothenburg (BRG), Fastighetsnämnden, Trafiknämnden och Förvaltnings AB Framtiden

Status


 Pågående

Kommentar

Ökad samverkan med BRG med flera gemensamma träffar med utländska leverantörer. På uppdrag av FBUs styrelse att bredda marknaden har FBU arbetat tillsammans med SABO i frågan.

Byggnadsnämnden, Fastighetsnämnden och Förvaltnings AB Framtiden ges i uppdrag att ta fram en strategi för att minska produktionskostnaderna och möjliggöra billiga bostäder


Kommer från

 Kommunfullmäktige

Beskrivning av uppdrag

Riktas till Byggnadsnämnden, Fastighetsnämnden och Förvaltnings AB Framtiden

Status

 Pågående


Kommentar

Ingen gemensam strategi med SBK och FK är framtaget.

FBU har upprättat en inköpsstrategi, identifierat kostnadsdrivare och arbetar aktivt inom samverkan med SBK, FK, TK och PoN för att effektivisera bygg-, plan- och exploateringsprocessen, flexibla detaljplaner mm.

Förvaltnings AB Framtiden ges i uppdrag att arbeta med ombildning av hyresrätter i utanförskapsområden samt ta fram en modell för att stimulera ombildningar


Kommer från

 Kommunfullmäktige

Beskrivning av uppdrag

Riktas till Förvaltnings AB Framtiden.

Status

 Ej påbörjad

Kommentar

FBU arbetar inte aktivt i denna fråga. Bidrar i områdesstrategier.