

VD Rapport 2019-10-25

Inledning

Stor aktivitet och högt arbetstempo råder i bolaget med många projekt i slutfas, i genomförandeskede och flera nya på väg starta upp. Ett aktivt arbete i bolaget och i ledningsgruppen för att svara upp mot ökad aktivitet i bolaget pågår. Förändringsarbete som framförallt är drivet utifrån att egenutvecklade projekt från idé till färdig nyckel har nu konkret startat upp.

Nyproduktionsprojekt

Vid utgången av september månad har ca 620 lägenheter färdigställts. Volymprognos från juni ligger fast om 870 färdigställda inflyttningsklara hyresrätter lägenheter under 2019.

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.

Omtaget i upphandlingen av Sisjödalen har nu kommit vidare efter reviderat beslut och tilldelningsbeslut är publicerat för ny entreprenör. Anbud kommer förlängas för att kunna hantera kontraktsskrivningen i god ordning.

Flera positiva och negativa avvikelser är en realitet och dessa är under hantering, några kommer som avvikelserapporter medans andra kommer som information, allt beroende på avvikelsernas art och storlek.

Just nu har FBU pågående produktion om 2 174 lägenheter.

Ekonomi

Utfall per 2019-09-30 blev -6 105 tkr. Prognosen för helår på -8 000 tkr (före utdebitering av arvode till förvaltande bolag) är fortsatt rimlig. Styrelsen har fått presentation av P32019 och det planerade ökade arvodet till förvaltande bolag.

Budgetarbetet har landat i att bolaget kommer att ha kostnader på ca 60 mkr. Projektavdelningens timmar ska debiteras ut till förvaltande bolag, vilket bedöms generera 27 mkr. De timmar som vår personal gör till externa parter ska faktureras oavsett avdelning. Övriga kostnader tas ut genom ett arvode till de förvaltande bolagen om 32 mkr, vilket är en kraftig ökning från BU2019 12 mkr och P32019 22 mkr. Dragning av budget har skett till moderbolaget. De förvaltande bolagen har också fått information om arvodesökningen så att det beaktas i respektive bolags budget.

Beslut om Bu2020, Verksamhetsplan och Internkontrollplan tas i december med information den 25/10 till styrelsen.

Internkontrollplanen ska påbörjas under oktober.

Personal

Rekryteringen av projektledare är klar. Båda tjänsterna är tillsatta med start i november och januari. Planeringen av introduktionen av de nya medarbetarna pågår.

Rekrytering av ersättare till [REDACTED] påbörjas inom kort.

Arbetstempot är högt i bolaget. Tyvärr har vi haft några sjukskrivningar [REDACTED] [REDACTED]. Ledningsgruppen arbetar med att hitta lösningar för att optimera bemanningen och hitta lösningar för att avlasta personalen. Mer fokus läggs på individuella uppföljningar och dialog kring temperaturen i Winningtemp. HR-frågor tas upp i ledningsgruppens agenda varannan vecka.

En viktig del i arbetet för att minska arbetsbelastningen och effektivisera verksamheten är att utveckla samarbetet och skapa ett gemensamt arbetssätt i bolaget. En process som har pågått under en tid och nu tar en konkret form. Ett av projekten som ligger i tidigt skede används för att pröva och utveckla ett nytt arbetssätt som så småningom kommer att tillämpas i hela bolaget.

Konsult för hantering av administrativa rutiner arkiv och diarie mm tas in efter samtal med EHAB som har haft en liknande process. När rutinerna är satta kommer en administratör att hyras in för att för att upprätthålla rutinerna för arkiv och diarie samt avlasta [REDACTED] med diverse uppgifter.

Tidiga skeden

Upphandling av gemensam studie av bostadsbrist och bostadsmarkandsanalys till det nya bostadsförsörjningsprogrammet (Fastighetskontoret) och koncernens nyproduktionsstrategiska arbete är genomfört och arbetet påbörjas under hösten 2019 i samverkan med Fastighetskontoret.

Första omgången av fördjupande stadsdelperspektiv inom översiktsplanarbetet är genomfört och tidiga skeden har bidraget med koncernens perspektiv på nyproduktion och utveckling.

Uppstartat storstadsnätverk med de allmännyttiga bolagen i Stockholm och Malmö om projektutveckling i tidiga skeden fortskrider och ny träff sker i Stockholm den 6-7 november som FBU deltar i. Inriktning mot studiebesöket Snabba hus i Råcksta tänker vi att temat är ungdomsbostäder, minskade produktionskostnader och industriellt byggande bl. a.

Utredning om målkonflikter och bristande samsyn i hantering av samhällsservice – särskilt skolor och förskolor i pågående och kommande planer pågår och förväntas generera krav på hur situationen kan förbättras och hanteras inom ramen för samverkan.

Utveckling

Arbete pågår med att ta fram en möjlighets- och riskanalys som skall sträcka sig över alla skeden i ett projekt. Analysen är efterfrågad av medarbetare för att användas som ett verktyg att säkra idé och tankar som sätts tidigt i projektet lättare kan följas genom hela projektet. Utvecklingsavdelningen har fått uppdraget och arbetar tillsammans med Tidiga skeden med att anpassa befintlig riskanalys till att kunna användas bredare. Medarbetare med kompetens i projektets alla delar och skeden intervjuas. Analysen skall ur ett lednings- och styrningsperspektiv kunna användas för att tidigt säkra att vi når efterfrågade effektmål och att projektet följer framarbetade strategier. Arbetet med möjlighets- och riskanalys är en av flera åtgärder vi gör för att optimera och utveckla vårt arbetssätt inom bolaget.

Sveriges Allmännyttas (SA) upphandlar nya kombohus avtal och där nu frågan ställts till FBU om deltagande med arkitektkompetens i utvärderingen av inkomna anbud. Vi har lämnat [REDACTED] som förslag. Samtal pågår också med SA om delaktighet i Bygg 4.0, något som kan komma att bli ett forskningsprojekt. Det samtalet i veckan har rört sig kring är hur vi som bolag skulle kunna förbereda ett eventuellt deltagande i forskningsprojektet. SA återkommer med hur detta kan se ut.

Upphandling pågår av mobilitetskonsult som på moderbolagets uppdrag skall driva det koncerngemensamma arbetet med mobilitet. Ett inplanerat större möte med Parkeringsbolaget ställdes in förra veckan och vi avvaktar nytt möte.

Martin Blixt
VD
Framtiden Byggutveckling AB

Expedieras