

## VD Rapport 2019-12-06

### Inledning

Med ett stort antal projekt i olika skeden, en tydlig ökning av antalet färdigställda bostäder och över tvåtusen bostäder i produktion syns nu Framtidenkoncernens och Framtiden Byggutvecklings uppväxling av nyproduktionen, verksamhet och effekt på ett mycket konkret sätt i Göteborg. KF:s budget för 2020 pekar tydligt på nyproduktionens roll i staden med tydligt fokus på sänkta produktionskostnader. Framtiden Byggutveckling jobbar aktivt med frågan på flera olika fronter och i alla skeden.

### Administration

Göteborg stad har fattat beslut om nya mallar för styrelsehandlingar, beslutsärende och informationsärende, samt för övriga beslut i bolaget. Dessa implementeras nu i verksamheten, fullt ut från årsskiftet.

### Nyproduktionsprojekt

Till dags dato har 720 lägenheter färdigställts. Leveransplanen innebär att vid utgången av november månad ska 832 lägenheter vara färdigställda med slutbesked. Volymprognos 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 bostäder. Detaljplanearbete pågår för 2053 lägenheter. För 898 lägenheter i 6 projekt finns laga kraftvunnen detaljplan där arbetet pågår med FFU.

Kontraktsskrivning har nu skett med entreprenör för projektet Sisjödalen. Uppstart med detaljprojektering för att möjliggöra en produktionsstart under 2020 Q1. Upphandling pågår av projektet Saffransgatan i Gårdsten. Kan konstateras att avseende numerären antal anbudslämnare håller en bra nivå. För detta projekt kom sju anbud in som nu bearbetas. Vidare finns den fjärde etappen på projektet Mandolingatan, kv. D, ute för anbudsräkning. Anbudstiden är satt till 16 december.

Just nu har FBU pågående produktion om 2 080 lägenheter.

Ett arbete pågår tillsammans med ett antal andra exploitörer kopplat mot Bostad 2021. Detta arbete består i att arbeta igenom en samlad riskanalys för att säkerställa leveransvolymerna med start just för 2021. Denna riskanalys kan ligga till grund för ett motsvarande arbete inom FBU.

### Ekonomi

Resultatet för oktober är -7,3 mkr. Prognosen för helåret bedöms bli -10 mkr, vilket också flaggats till förvaltande bolag.

Omsättningen i projekten är ca 10 mkr lägre och sammantaget ingen större förändring.

Mycket arbete kretsar kring rapportering i olika forum och olika former. Projektcontrollern jobbar med rapportstruktur och rutiner för projektadministrationen. Ekonomichef har revision, IK, bokslutsfrågor och värderingar.

Upphandling av arkivgenomgång med konsult pågår. Bemanninglösning för arkivarie för genomförande av arkivstrukturering är snart igång.

Produktion av årsredovisning ska påbörjas. Ingen större avvikelse mot föregående år avses genomföras.

## **Personal**

Rekryteringen av tjänsten som Redovisningsansvarig är klar. Personen börjar 9/3-2020 och kommer från ett systerbolag.

Med tanke på stressrelaterade sjukskrivningar arbetar vi aktivt med rehabilitering och förebyggande med hjälp av företagshälsovården. Vi kommer även att introducera avstämningssamtal vars syfte är att följa upp arbetsituationen och i dialog mellan medarbetare och chef hitta åtgärder för att skapa en hållbar arbetsmiljö. Vi har även sett över mötes- och informationsstrukturen i bolaget för att säkerställa att medarbetarna är insatta i verksamhetens kritiska frågor och även skapa möjlighet till kompensöverföring inom bolaget.

Arbetet med att utveckla verksamheten och skapa ett gemensamt arbetssätt pågår med konsultstöd.

Upphandling av konsultstöd för hantering av administrativa rutiner arkiv och diarium pågår.

Inköp är idag bemannad med en inköpsstrateg som förutom arbetar strategisk också genomför mindre upphandlingar själv samt leder och styr konsulter att genomföra entreprenadupphandlingar. Belastningen har under hösten varit stor då mycket tid har lagts på den granskningsrapport som Stadsrevision gjort för byggtreprenader.

## **Tidiga skeden**

### Startplan 2020

Framtiden Byggutveckling och tidiga skeden har jobbat intensivt under hösten med nomineringar och strategiska möten i syfte att påverka utfallet av planer och volymer till kommande års startplan, där stadsbyggnadskontoret visar de detaljplaner och planprogram man avser starta. Målsättningen har varit att erhålla ett brett spektrum av projekt över staden som svarar mot koncernens inriktning i affärsplanen. Stadsbyggnadskontorets arbete med startplanen är nu klart och den innehåller 46 namngivna detaljplaner, 25 ospecificerade och 4 namngivna planprogram. Genomförbarheten har varit extra viktig i urvalet av årets planer. Stadsbyggnadskontoret konstaterar att det finns ett större behov av planläggning för AB Framtiden än vad som föreslås i startplan 2020. Utfallet för AB Framtiden är ett planprogram för Tynnered där koncernen har stora utbyggnadsmöjligheter på medellång sikt samt detaljplanen för projekten Drakblommegatan, Gnistgatan, Marconigatan Tratten, Brunnsbo samt Grönås i Lövgärdet. Volymen för detaljplanerna uppgår till drygt 1100 lgh.

### Accessible cities

Accessible cities är ett projekt inom ramen för Göteborgs stad partnerskap med Nelson Mandela Bay, Sydafrika. Projektet studerar begreppet tillgång utifrån fyra olika perspektiv – fysisk/rumslig, socialt/demokratisk, ekonomisk och upplevd (national) tillgång. Utgångspunkt för projektet är det lokala perspektivet. Där söks ny kunskap om vilka rekommendationer som behövs för att städer ska bli tillgängliga för alla medborgare. Tillgång är också ett centralt begrepp i arbetet med den nya översiktsplanen. Framtiden Byggutveckling deltar i projektet genom Staffan Claesson från Tidiga skeden, som även är projektledare, och under hösten har bl.a. en större workshop med Göteborgs stadsdelar och lokala utvecklingsledare genomförts med frågan om hur vi kan bygga och utveckla befintliga stadsdelar för en mer jämlik tillgång till stadens resurser och möjligheter. Utöver det så genomförs även en arbetsvecka på plats i Nelson Mandela Bay Municipality under slutet av

november med samma tema och därtill ett ungdomsutbyte med deltagande ungdomar från bl.a. Hammarkullen samt en politisk styrgrupp med representanter från kommunstyrelsen.

#### CitySolve (Dianas inspel till VD-rapport. AN)

Pilotprojekt i samarbete med Ramböll som tagit fram en webbaserad modell de kallar CitySolve som vi applicerar på Brunnsbo. Bakgrunden är att skapa förutsättningar för att kunna identifiera möjligheter och risker i ett tidigt planeringsskede. Modellen samlar utredningar och analyser för ett specifikt område, varav en del visas på traditionellt sätt, och andra i realtid i webbmodellen (=man kan klicka i olika förutsättningar av valda parametrar för att visualisera hur detta påverkar genomförbarheten). Vi har i ett inledande skede valt att fokusera på luftkvalitet, buller, översvämningsrisk då analyserna är beroende av vilka data som är tillgängliga för oss.

### **Utveckling**

#### Fossilfritt byggande

KF beslöt 19 juni att KS får i uppdrag att, tillsammans med berörda nämnder och bolag, ta fram förslag på, och genomföra, uppskalningsbara pilotprojekt för att stimulera fossilfritt byggande. Stadsledningskontoret bjöd med anledning av uppdraget in FBU (utvecklingsledare hållbarhet) för att diskutera och starta uppdraget med huvudidén att uppdraget borde tillämpas på flerbostadshus i nyproduktion och att koncernen då håller ihop projektet. Lämpligen skall fossilfritt byggande tillämpas succesivt med en byggnad i taget, erfarenhetsåterföring och därefter nästa byggnad.

#### Mobilitet

Projektledare för koncernens arbete med mobilitetsfrågor är nu upphandlad och avtal är klart. Det innebär att den belastning som just nu är stor på bolagets hållbarhetsutvecklare, beräknas inom snar framtid att minska. Mobilitetsfrågan är en viktig fråga för FBU och dess hantering följs av hållbarhetsutvecklaren.

FBU ansvarar för föreläsning om mobilitet och parkering på Fastighetsakademin och genomför ett stort pass med workshop i slutet av november. Detta för att öka kunskapen om effekten av mobilitetsåtgärder.

#### Upphandling

Upphandling och de krav som kan ställas blir viktigt verktyg i arbetet med att utvärdera rätt parametrar för att nå de CO2 mål som staden har. Uppstart pågår just nu för utsläppsfria byggarbetsplatser, ett projekt som drivs av Trafikkontoret och BRG. FBU ingår i projektet. En del i projektet handlar om att ställa krav i förfrågningsunderlagen på utsläppsfria maskiner som används på byggarbetsplatserna.

Samma gäller för fossilfritt byggande där det nu undersöks hur kravställandet vid upphandling kan göras så att marknaden kan visa hur målen skall uppnås men att marknadsaktörerna väljer på vilket sätt det görs (ingår i Klimatinitiativet via Sveriges Allmännyttan).

Sveriges Allmännyttan har nu uppstart för juryarbetet i utvärderingen av Kombohus 2.0. FBU är ansvariga för den arkitektoniska och gestaltningsmässiga utvärderingen i upphandlingen.

Stadsrevisions granskningsrapport av byggentreprenader är nu klar. Granskningen omfattar följsamhet mot LOU, ÅTA-hantering och sund konkurrens/breddning av marknaden. Fem bolag är granskade i rapporten varav FBU är ett av dem. FBU lämnas utan rekommendation eller anmärkning och har fått positiv feedback av revisorn.

#### Kommunikation

En pressrelease är gjord för Sisjödalen.

Martin Blixt  
VD  
Framtiden Byggutveckling AB

**Expedieras**  
Förvaltnings AB Framtiden