

Styrelsehandling nr 6

Datum 2020-02-03

Diarienummer FBU2020-0021

Handläggare Martin Blixt

Telefon: 031-77383 42

E-post: Martin.blixt@framtiden.se

VD Rapport 2020-02-03

Inledning

Efter ett intensivt och mycket givande 2019 med hög leverans av hyresrätter och rekordnivåer sedan mitten av sjuttioalet i koncernen för bostadsbyggandet tar bolaget sig nu an utmaningarna för innevarande år. Med den kraftiga uppväxling som gjorts behöver också verksamheten anpassas till nya förutsättningar. Arbetet med organisation och arbetssätt med mål om effektivare och kvalitetssäkrat arbetet i alla skeden och förtydligande av organisationen, uppdrag och ansvar pågår. Att nyttja bolagets breda kompetens i alla skeden är identifierad som en tydlig framgångsfaktor. Vidare skall tydligare kravställning, resursättning och uppföljning implementeras med ledningsgruppen som nav utifrån bolagets uppdrag att initiera, utveckla och producera bostäder för koncernen.

Nyproduktionsprojekt

Volymprognos för leverans under 2020 ligger på 607 lägenheter.

Arbete pågår kontinuerligt för att säkerställa denna leveransvolym.

För tillfället finns två projekt med totalt 89 lägenheter i bedömd riskzon för förskjuten leverans. Individuella handlingsplaner följs fortlöpande.

Detaljplanearbete pågår för 1913 lägenheter. Arbete sker i ett antal olika skeden för att skapa förutsättningar för byggnation och med det möjlighet att färdigställa bostäder.

För 998 lägenheter i 7 projekt finns laga kraftvunnen detaljplan där arbetet pågår med FFU. Ett separat projekt avseende enbart arbete med garageanläggning pågår som ska integreras med pågående projekt i Selma stad.

Hantering av kontraktsskrivning pågår i projektet Saffransgatan i Gårdsten som en utförandeentreprenad. Start produktion under Q1 2020.

Upphandling pågår för den fjärde etappen på projektet Mandolingatan, kv. D, omfattande 122 lägenheter.

Bra gensvar på marknaden med 8 anbud. Utvärdering pågår med en ambition om tilldelning månadsskiftet januari / februari.

För tillfället är två projekt upphandlade, med totalt 93 lägenheter.

I dessa pågår detaljprojektering för att starta produktionen under februari månad.

Just nu har FBU pågående produktion om 2 080 lägenheter.

Ett projekt, Titteridamm, är beviljat bygglov överklagat med synpunkter framförallt på och den höjdens som beviljats. Besked från Länsstyrelsen bedöms under februari.

Projektet Selma stad är uppstartat med en miljösanering som utförs på uppdrag av fastighetskontoret Göteborgs stad. Framtaget underlag, från konsultfirman Cowi, har visat sig ytterst undermåligt.

Detta förorsakar en kraftigt ökad arbetsmängd för att hantera den uppkomna situationen med tidsförlängning som följd. Detta påverkar den tänka produktionsstarten och tänkt leverans som minskar under 2021 och förskjuts till 2022.

Med detta som grund har vi meddelat konsulten som gjort miljöinventeringen en hinderanmälan som kommer hanteras separat från den pågående produktionen.

För projektet Selma 3 har ett samrådsyttrande lämnats detta för att bevaka att bevaka frågeställningar ur ett bygglovs, genomförande och förvaltningsperspektiv.

Nedan är de viktigaste punkterna:

- För att hantera parkeringsfrågan i planens norra del bör man tillåta underbyggda gårdar med parkering.
- Med den föreslagna lösningen med ett p-hus innebär det negativa konsekvenser för genomförandet tex utbyggnadsordning, ekonomi, lösningar med GA mm.
- Viktigt att vid utformning av byggrätter /kvarter säkerställa möjligheten att klara krav beträffande bl.a. dagsljus, direkt solljus, buller, olika krav på maxavstånd m.m.
- Viktigt att Trafikkontoret och Kretslopp och Vatten samordnar sig gällande höjdsättning för att möjliggöra föreslagna lösning med ytligt skyfallsledning.
- Ytan som är avsedd för kvartersmark mellan Nils Holgersson och Litteraturgatan är begränsad. Viktigt att Nils Holgerssons gata övergå till att bli kvartersmark. Genom att andra gatans sträckning möjliggörs t.ex. förläggning av dagvattenmagasin längst gatan, plats skapas för de nya bostädernas behov av erforderliga komplementbyggnader m.m.

I ambitionen att optimera projektkostnader har ett arbete startats med genomlysning avseende FBU:s tekniska programkrav och även krav ställda av Göteborgs stad. Avsikten med detta är att tydliggöra kostnadsdrivande krav i nyproduktionsprojekt.

Inom ramen för Kommunfullmäktige uppdrag till Byggnadsnämnden, Fastighetsnämnden och Förvaltnings AB Framtiden att ta fram en strategi för att minska produktionskostnaderna och möjliggöra billiga bostäder har Gunnilse valts ut som pilot- och analysprojekt. Arbetet pågår för att belysa kostnadsdrivande förutsättningar som ställs / krävs i detaljplaneprocessen.

Verksamhetsutveckling

Gemensam byggprocess (GBP) strategiska ledningsgrupp har beslutat att GBP skall fortsätta gälla och skall efterlevas. Projektet GBP avslutas och går in i förvaltning vilket givetvis även innehåller viss utveckling. Processledare flyttas från Lokalförvaltningen till Stadsledningskontoret. Lokalsekretariatets direktör som tillhör Stadsledningskontoret är fortsatt processägare. Stadsrevisionen utgör fortsatt oberoende granskningsorgan. GBP gäller för projekt över 1Mkr och budget för GBP år 2020 är 330 000 000 kr och faktureras i nov/dec.

En handlingsplan för strukturerad dokumenthantering är beslutad och arbetet pågår. Styrande och stödjande dokument kvalitetssäkras och samlas tydligare på en plats. Olika typer av avtal inklusive bankgarantier kategoriseras och i förekommande fall med

bevakningstider. Internrevision, förtydligande och bättre användarvänlighet för anvisningar och egenkontroller kopplat till gemensam byggprocess (GBP) och bolagets egen anpassning.

Ekonomi

Årsredovisningen för 2019 visar på ett resultat efter skatt om 1,5 miljoner kronor. Omsättningen i projekten 2019 har ökat med drygt 60% jämfört 2018. För ytterligare information hänvisas till årsredovisningen.

Personal

Den nya projektledaren som rekryterades under hösten påbörjat sin anställning.

Arbetet med arbetssätt och organisation med konsultstöd fortlöper.

Upphandling av konsultstöd för hantering av administrativa rutiner är klar.

Avdelningen för tidiga skeden går vidare i enligt budget med tilltänkte rekryteringar och avser att rekrytera en tjänst som utredare i tidiga skeden samt en projektutvecklare/processledare

Tidiga skeden

Samrådsyttrande detaljplan 2 Järnbrott och Selma 3 är hanterade med flera kritiska synpunkter gällande innehåll och hanteringsordning.

Digitalisering

Framtiden Byggtutveckling har påbörjat samordningsarbete med FAB och dotterbolag samt staden i fråga om behov och omvärldsanalys utifrån hur vi idag jobbar och hur vi skulle kunna jobba samt vilka behov och möjligheter som finns kopplat till digitaliseringen inom BIM/GIS och simuleringar med hjälp av data i tidiga skeden. Viktiga frågor handlar om att se över vilka system vi idag jobbar i, hur de kan eller hur de synkroniseras med staden, vilken kompetens, vilka programvaror och andra behov som krävs för att ta nödvändiga utvecklingssteg. Samordning mellan koncernens samlade kompetens som idag jobbar med frågorna är mycket viktigt. Arbete pågår under vintern/våren 2020 med behovsbedömning och förslag till vidare strategi.

Startplanen 2020

Arbetet att hantera byggnadsnämndens beslut i december om ändrad inriktning för fyra planstarter gällande innehåll av hyresrätter till förmån för bostadsrätter har inneburit arbete med att, för Egnahemsbolagets räkning, påvisa möjligheter att gå vidare med föreslagen projektutveckling i respektive plan med enbart bostadsrätt eller ägandebostäder.

Startplan 2021

Stadsbyggnadskontoret har aviserat att inriktningen är att ha handlingen för startplan 2021 skall vara klar till mitten av sommaren. Det innebär att det strategiska arbetet med att hitta en inriktning med nomineringar från koncernen påbörjas under vintern 2020 samt att flera ansökningar om planbesked behöver sökas för att säkra nödvändiga planbesked.

Bostadsförsörjningsprogram

Göteborgs stads program för bostadsförsörjning är på remiss och Framtiden Byggtveckling bistår FAB i detta arbete med att svara på remissen. I relation till koncernens uppdrag att sänka produktionskostnaderna och bygga billigare bostäder till rimliga hyror är fördjupad kunskap om efterfrågan och hushållens olika möjligheter att tillgodose sina bostadsbehov och boendepreferenser centralt. Mot den bakgrunden genomför Framtidenkoncernen, genom Framtiden Byggtveckling under vintern 2019/2020 tillsammans med Fastighetskontoret en fördjupning om just marknadsdjupet för efterfrågan av bostäder, vilket omnämns i programmet. Utifrån pågående analys konstateras att priskänsligheten är störst på hyresrättsmarknaden. Om hyrorna faller med 10 procent innebär det att marknadsdjupet för nya hyresrätter ökar med ca 23 procent. Om hyrorna istället skulle vara 10 procent högre minskar marknadsdjupet med ca 19 procent. Resultatet visar att hyresmarknaden är känslig för vilka hyresnivåer som används i beräkningen av marknadsdjupet. En slutsats av resultaten ovan är att Framtidenkoncernen vill betona vikten av samverkan i det pågående arbetet med att ta fram en strategi för minskade produktionskostnader för att möjliggöra billigare bostäder – särskilt utifrån att effekten av påverkan på bostadsförsörjningen och efterfrågan (marknadsdjupet) är så stor.

Nyproduktionsstrategin

Arbete pågår men påverkas av resursbrist. Under december genomfördes arbetsmöten med styrgrupp/navigationgrupp där diskussion om fortsatt inriktning och förväntan diskuterades. Att hitta rätt ambitionsnivå som svarar mot behov och användning av strategin är en utmaning.

Utveckling

Byggherrrådet

Första mötet 2020 med Sveriges Allmännyttas Byggherrråd har genomförts. Byggherrrådets syfte är stötta och vägleda Sveriges Allmännytta i arbetet med att förbättra förutsättningarna för allmännyttan att bygga bostäder, oavsett marknad. Målet med uppdraget är att allmännyttan över hela Sverige ska ha rätt förutsättningar för möjlighet att bygga nya bostäder. Uppgiften är att medverka till att Sveriges Allmännytta kan påverka förutsättningarna för ett kontinuerligt bostadsbyggande över konjunkturcykler oavsett marknad.

Byggtveckling är koncernens representant i rådet.

Ramavtal Kombohus

Nästa generation Kombohus håller nu på att upphandlas. Upphandling genomförs som konkurrenspräglad dialog. Ramavtalet kommer att bestå av två avtal med upp till 6 leverantörer. Ett avtal är för punkthus, upp till 8 våningar och ett för lamellhus, upp till 6 våningar. Avtal är planerat att vara klart att starta i juni 2020 och kommer presenteras vid Fastighetsdagarna i Sundsvall i slutet av maj. Det som skiljer nästa generation Kombohus från tidigare avtal är bl a högre grad av industrialisering och digitalisering. Upphandling genomförs på byggsystem ("lägenhet och inte hus"), fasta priser per boyta och objektiva fördelningsnycklar.

Byggutveckling har varit med i referensarbetet och har representant i utvärderingsjuryn.

Typhusutredning

Regeringen har beslutat om en utredning med syfte att gynna en utveckling där lägre produktionskostnader återspeglas i boendekostnaderna och där företag med sådana affärsmodeller ges bättre förutsättningar att verka. Utredningen har antagit namnet Typhusutredningen med hänsyn till betydelsen av att kunna använda såväl erfarenheter som modeller från tidigare byggprojekt och genomförda upphandlingar för att hålla tillbaka kostnaderna. Uppdraget är att ta fram underlag för upphandlingar av bostadshus där hyresnivån är bestämd på förhand och att analysera hur olika kommuners agerande påverkar möjligheten att utveckla verksamheten för företag vars affärsidé är att bygga till låg kostnad eller upplåta bostäder till låg hyra. Syftet med uppdraget är att gynna en utveckling där lägre produktionskostnader återspeglas i boendekostnaderna och där företag med sådana affärsmodeller ges bättre förutsättningar att verka.

Framtiden Byggutveckling är representerade i Typhusutredningens referensgrupp.

Martin Blixt

VD

Framtiden Byggutveckling AB

Bilaga

Bilaga 1-Verksamhetsplan 2020. Reviderad 2020-01-27

Expedieras

Återkoppling verksamhetsplan 2020

Revidering 2020-01-27

Styrelsehandling nr 6
2020-02-03
Bilaga 1



Verksamhetsplan 2020

Beslutad 2020-01-14

§ 6 Verksamhetsplan 2020

VD redogör för verksamhetsplan 2020 i enlighet med utsänd handling.

Styrelsen beslutar att godkänna verksamhetsplan 2020 och fastställa antal startplaner i ett senare skede men hänvisning till pågående dialog med stadsbyggnadskontoret

Verksamhetsplan 2020 beslutad 2020-01-14

Justering Nyproduktion

Mått/Indikator	Utfall 2018	Utfall 2019	Målvärde 2020
Antal färdigställda bostäder/boendeform		870	587
(BOA+LOA)/BTA ljus (effektivitet)			0,7%
Antal anbud per projekt (uppdelat per entreprenadform)			5
Antalet nya leverantörer jmf med föregående år (uppdelat per entreprenadform)			2
Tecknade kontrakt med utländsk leverantör			1
Antal bostäder i detaljplanestarter (startplan)*			
Antal byggrätter			433
Beslutad produktionskostnad kr/kvm BOA			39 750
Installerad effekt solceller kW			115

*Färdigställda startplaner fastställs i ett senare skede med hänvisning till pågående dialog med Stadsbyggnadskontoret

Verksamhetsplan 2020 beslutad 2020-01-14

Attraktiv arbetsgivare

Mått/Indikator	Utfall 2018	Utfall 2019	Målvärde 2020
HME	74	69	70
Sjukfrånvaro	1,1 %	4,3%	3%
Personalvolym i arbetad tid*			
Trygg och säker arbetsmiljö		8,1	8,5
Inkluderande arbetsplats		7,3	8
Personalomsättning	11,5	14,3	10

Kompletterande text:

HME - målet är att uppnå 70

Sjukfrånvaro - målet är att minska och förebygga stressrelaterad sjukfrånvaro

Personalvolym i arbetad tid - inventar beräkningsinstruktioner från moderbolaget

13

Trygg och säker arbetsmiljö - Målet är att uppnå 8,5

Inkluderande arbetsplats - Målet är att uppnå 8

Personalomsättning - Målet är att behålla en låg nivå, högst 10 %. (Personalomsättning beräknas: (externa avgångar/antal anställda i periodens örjan)*100

Verksamhetsplan 2020 beslutad 2020-01-14

God ekonomi och effektiv verksamhet

Mått/Indikator	Utfall 2018	Utfall 2019	Målvärde 2020
Nominell avkastning på fastighetsinvesteringar			
Justerad soliditet			
Nominell avkastning			



Vi bygger det hållbara
samhället för framtiden