

Styrelsehandling nr 7.4

Utfärdat 2020-02-03

Diarienummer FBU2020-00.21

Handläggare

Anna Nordén

Telefon: 031-719 31 40

E-post: anna.norden@framtiden.se

Slutrapport verksamhetsplan 2019

Förslag till beslut

Styrelsen för Framtiden Byggutveckling AB:

Att godkänna slutrapport verksamhetsplan 2019.

Ärendet

Styrelsen för Framtiden Byggutveckling beslutade 2018-12-06 om verksamhetsplan 2019. Föreliggande slutrapport innehåller status på genomförda aktiviteter och uppnådda resultat. Slutrapporten visar att merparten av 2019 års aktiviteter är genomförda och avslutade.

Vid uppföljning och utfall av verksamhetsplan 2019 kan det konstaterats att verksamhetsplanen har hög ambition. Merparten av åtgärder/aktiviteter är avslutade. De fortsatt pågående aktiviteterna är huvudsakligen kopplat till sänkt produktionskostnad samt attraktiv arbetsgivare.

Året 2019 har vi levererat fler lägenheter än tidigare till koncernen. Omsättningen har fortsatt ökat kraftigt och uppgår till 1,6 miljarder kronor exklusive moms och markköp. Investeringsbeslut som tagit under året har en avkastning på över 5%. Anbud i våra upphandlingar har en positiv trend både avseende prisutveckling och till antal.

Bolaget har genomgått större organisatoriska förändringar. Ordinarie VD har återinträtt i tjänst, en ekonomiavdelning har tillsatts och avdelning Tidiga skeden har sedan föregående års övergång etablerats i verksamheten.

Sjukskrivningstalen har ökat under året. Vi kan se att bolagets utveckling och den ökade arbetsbelastningen gör att en utveckling av organisationen samt ledning och styrning är nödvändig.

Bedömning ur ekonomisk, ekologisk och social dimension

Ärendet är av administrativ karaktär och bolaget inte har funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån dessa dimensioner



Bilagor

1. Utfall verksamhetsplan 2019

Datum 2020-01-22

Underskrift



Namnförtydligande

Anna Nordén

vice VD/utvecklingschef

Martin Blixt

VD

Aktiviteter 2019 (Framtiden Byggutveckling AB)

0 9 0 32 0 av 41 Aktiviteter

Styrelsehandling nr 7.4 bilaga 1

Utfärdat 2020-02-03

Diarienummer FBU2020-0012

	Status	Aktiviteter	Kommentar
GRUNDUPPDRAG			
Nyproduktion		Produkt- och affärsutveckla stadsradhus tillsammans med systerbolag i framförallt våra utvecklingsområden.	2020-01-15 FBU driver småhusuppdraget tillsammans EHAB och i nära samverkan med Fastighetskontoret. Inom ramen för arbetet ses möjligheterna över för att produkt- och affärsutveckla stadsradhus. Exempel på stadsradhus med hyresrätt finns i projektet Wadköpingsgatan.
		Ge input till moderbolagets arbete med fastighetsstrategi.	2020-01-15 Kontinuerlig samverkan och leverans av information sker utifrån det som efterfrågas till fastighetsstrategin.
		Vi ska samverka och utveckla områdesstrategier för utvecklingsområden med övriga koncernen och planerande förvaltningar.	2020-01-15 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. 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. FBU deltar i förvaltande bolags pågående arbeten med områdesstrategier. FBU delar i pågående arbete med översiktsplan och fördjupningen av primär struktur och förutsättningar för de 10 stadsdelarna - i detta arbete uppmärksammas aktuellt läge för inriktning i respektive områdesstrategi per utvecklingsområde.
		Vi ska verka för planstarter och driva planarbete som möjliggör samverka med externa byggherreaktörer.	2020-01-15 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. Framtiden har inlett strukturstudier med Fastighetskontoret och externa byggherreaktörer i Hjällbo. Framtiden har förberett planstart för Brunnsbo och samverkat med externa byggherreaktörer. Framtiden har genomfört tidiga skeden träffar om Tynnered fortsatta utveckling och inriktning med externa byggherreaktörer utifrån framtagen områdesstudie.

Status	Aktiviteter	Kommentar
✓	En koncerngemensam modell baserat på stadens gemensamma modell för dialog med medborgarna i detaljplan och bygglov ska implementeras och etableras.	2020-01-15 Lokala dialogmodeller inom projekten testas. Selma stad har en väl utvecklad modell. Utveckling av den modellen till andra områden ex Frölunda undersöks just nu. Kommunikationsrådet har tagit fram ett dialogkoncept för koncernen med en plan för implementering och genomförande.
✓	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.	2020-01-15 Vi har fått information om att stadens organisation för samverkan kommer förändras. Framtidens interna styrgrupp 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.
✓	Utveckla arbetssätt för att få driva detaljplaner (byggaktörsmedverkan)	2020-01-15 Pilotprojekt för exploatörsmedverkan i detaljplaneprocessen pågår i Skattegårdsvägen (BN 2019-05-21§ 316 pilotprojekt för exploatörsmedverkan).
▶	Utveckla och etablera en lednings- och styrningsmodell för bolaget och projektportfölj.	2020-01-15 Den nya reviderade riktlinjen för nyproduktion av bostäder (Ett styrande dokument för projekt- och portföljstyrning) har tagits fram men inte beslutats under 2019. Arbete med styrgrupp för nyproduktionsportföljen (Navigationsgruppen) utvecklas och implementeras. Utveckling av beslutsunderlag pågår. Arbete med att beskriva processen tidiga skeden pågår. Arbete med att analysera projekt - värdeanalys och bedömning av genomförbarhet pågår.
▶	Ta fram en nyproduktionsstrategi som hanterar målkonflikter (volym, boende- och upplåtelseform, ekonomi mm.)	2020-01-15 Arbete med nyproduktionsstrategi, områdesstrategier och färdplan pågår. Aktiviteten kommer omformuleras något för 2020
✓	Utveckla arbetssätt för att möjliggöra flexibilitet för upplåtelseform.	2020-01-15 Utredning pågår på FAB.

Status	Aktiviteter	Kommentar
✓	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>2020-01-15</p> <p>Återupprening 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.</p> <p>Ramavtalsupphandling av Kombohus pågår där FBU ingår i referensgruppen. Avrop har gjorts på SKL ramavtal där avrop gjordes av Lindbäcks modulhus med trästomme.</p> <p>Förenkling och förändring av förfrågningsunderlag: Betong-/trästommar i fokus där arkitekt klär skalet/stommen.</p> <p>FBU är representerad i regeringskansliets referensgrupp för typhusutredning, vilket ska leda till en lagstiftning som ska underlätta för användandet av standardisering i nyproduktion.</p> <p>Sveriges Allmännyttan har tagit fram avtal för slutna kvarter som FBU kan avropa.</p>
▶	Implementera och arbeta med produktutveckling samt inarbeta kostnadsdrivande faktorer genom att utveckla gemensam standard och Programkrav för nyproduktion.	<p>2020-01-15</p> <p>Programkrav uppdateras kontinuerligt.</p> <p>Arbete avvaktat med gemensam standard 2.0, då arbete med kostnadsdrivande faktorer har framarbetats och beslutats.</p> <p>Utredning om BBR-hus pågår (Järnmyntsgatan).</p> <p>Mobilitetsåtgärder har genomförts under 2019.</p>
✓	Vi ska delta och bidra i moderbolagets FoU-projekt.	<p>2020-01-15</p> <p>Pågående forskningsarbete som FBU är engagerade:</p> <ul style="list-style-type: none"> • CBA - boendekvalitet • Prolog/Chalmers - Logistik i byggandet • Bostad 2021 • Hjällbo, pågår • Smart kravställande i Bygglovsprocessen, slutrapporterat • Smart kravställande vid markanvisning, uppstartat <p>Vår nedlagda tid är lägre än vi planerat vid årets ingång. FoU-chef på FAB är vakant.</p>
✓	Behålla och attrahera nya leverantörer för Framtiden Byggutveckling.	<p>2020-01-15</p> <p>22 upphandlingar från bolagets start till augusti 2019.</p> <p>Vi årets utgång har vi 17 olika kontrakterade entreprenörer.</p> <p>Antalet anbud har ökat jmf med fg år, vi har nu ca 5-6 anbud per förfrågan. Vid utförandeentreprenad har vi kunnat se fler anbud.</p> <p>Vi har under året haft enskilda utvecklande samtal med entreprenörer. Vidare har vi haft frukostträffar där vi dels presenterar hur vi arbetar, dels presenterar kommande projekt.</p>

Status	Aktiviteter	Kommentar
✓	Attrahera utländska leverantörer för Framtiden Byggutveckling.	2020-01-15 2 projekt kontrakterade med ett kroatiskt bolag sedan tidigare år. Under 2019 har ytterligare 1 projekt tilldelats ett polskt bolag.
✓	Utveckla och förtydliga uppföljning och prognos på projekt- och portföljnivå.	2020-01-17 Månadsvis sker uppföljning av projektcontroller och stäms av med Chef Projektavdelning och VD. Avkastningen för portföljen för hyresrätter är per 191231 år 4,7% (exklusive två avslutade projekt). Samtliga investeringsbeslut under 2019 har en avkastning över 5%.
✓	Fortsatt utveckling av projektmodell, arbetssätt och verktyg för lönsamhetskalkyler och produktionskostnader.	2020-01-15 Lönsamhetskalkyl är under ständig översyn och utveckling. Vi har identifierat 47 kostnadsdrivare som har beslutats och ska implementeras i löpande verksamhet. Utveckling av organisation pågår med fokus på tidigt skede i projekten.
▶	Sänka produktionskostnaden	2020-01-17 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. Per 2019-12-31 är genomsnittlig produktionskostnad för pågående och avslutade projekt 42 711 kr/kvm (BOA+LOA). BBR-hus analys Järnmyntsgatan och pilotprojekt Gunnilse detaljplan pågår för kostnadssänkande åtgärder.
✓	Livscykelkostnader, LCC- och LCA analyser ska genomföras.	2020-01-15 En fullständig LCA är utförd på projekt Makrillen. En klimatberäkning skall utföras på projekt Brillantgatan inom ramen för SABOs klimatinitiativ där FBU är deltar som en av piloterna i Sverige.
✓	Identifiera relevanta nyckeltal för att mäta och följa upp dessa.	2020-01-17 Antal färdigställda bostäder per år. Antal nyproduktionsprojekt som har frikopplad parkeringskostnad från boendet. Produktionskostnad kr/kvm BOA

	Status	Aktiviteter	Kommentar
	✓	Genomföra uppdrag tillsammans med Egnahemsbolaget ta fram en långsiktig plan för blandade boendeformer främst i våra utvecklingsområden. (uppdrag i bolagsspecifika brevet)	<p>2020-01-15</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>
Utvecklingsområden	✓	Genomföra uppdrag tillsammans med Egnahemsbolaget ta fram en långsiktig plan för blandade boendeformer främst i våra utvecklingsområden. (uppdrag i bolagsspecifika brevet)	<p>2020-01-15</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>
	✓	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>2020-01-15</p> <p>Ny modell för social hänsyn i upphandling pågår ihop med Förvaltnings AB Framtiden (Välkommen till Framtiden).</p> <p>Ev samarbete med RISE drivs av FAB.</p>

	Status	Aktiviteter	Kommentar
	✓	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.	2020-01-15 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 exploateringsstal eller mix av lokalytor).
	✓	Bidra i Framtidenkoncernens sysselsättningsprojekt. Vi ska kravställa social hänsyn i våra upphandlingar.	2020-01-15 FBU ställer krav på social hänsyn i entreprenadupphandlingar. Inskrivet i AF-mallen, nyttjar stadens modell för social hänsyn. Arbeta pågår att arbeta fram en koncernmodell. Under 2019 visar statistik att 12 rekryteringar gjorts.
	✓	Bidra i koncernens sysselsättnings-projekt "Välkommen till framtiden"	2020-01-15 FBU arbetade med stadens sysselsättningsprojekt för social hänsyn och är med i Välkommen till Framtiden som är ett avsteg från stadens sysselsättningsprojekt.
Nöjda hyresgäster	✓	Delta i koncernens arbete med SABOs "Allmännyttans digitaliseringsinitiativ".	2020-01-15 FBU representeras av Familjebostäder i Göteborg AB (via koncernledningsbeslut).
	✓	Ta fram en modell för utvärdering av systerbolagens nöjdhet med bolagets leverans och införa mätning av kundnöjdhet.	2020-01-15 Tidigare genomförd enkätförfrågan från 2018 har ej gjorts om. (Enkäten var otydlig för mottagaren och har ej omarbetats). VD har samtal med de förvaltande bolagen. Chef Produktionsavdelningen har löpande avstämning med Nyproduktionsansvariga på respektive förvaltande bolag.

	Status	Aktiviteter	Kommentar
STYRNING OCH LEDNING			
Attraktiv arbetsgivare	▶	Delta och bidra i koncernens värdegrundsarbete.	2020-01-17 Bolaget deltar i koncernövergripande värdegrundsarbetet.
	▶	Skapa en arbetsplats med tydliga roller, ansvar och mandat med stor möjlighet att själv påverka sin arbetssituation.	2020-01-16 Under 2019 låg fokuserades bland annat på en enhetlig bild på bolagets huvuduppgift, gränsdragningar mellan de olika skeden. Arbetet fortsätter under 2020.
	▶	Implementera tillitsbaserat ledarskap och medarbetarskap.	2020-01-16 Arbete pågår med ledarskap- kultur - värdegrund.
	✓	Implementera en ledning- och styrningsmodell.	2019-08-27 Bolaget arbetar efter målstyrning och delegering.
	✓	Upprätta ett tydligt introduktionsprogram.	
	✓	Upprätta ett program för medarbetar- och ledarutveckling.	2020-01-16 Karriärsteg för projektledare på 3 steg. Ledarutveckling med konsultstöd.
	✓	Upprätta individuella utvecklingsplaner.	2019-08-27 Ingår som en del i utvecklingssamtalet.
	✓	Verka aktivt i Framtidens samhällsbyggare tillsammans med CMB	
	✓	Genomföra strukturerade friskvårds- och hälsoinsatser.	2020-01-16 Insatser beställs efter behov. Hälsoundersökning erbjuds till anställda var tredje år och kommer att bli aktuell igen nästa år.
	▶	Koncernövergripande aktivitet - Inkluderande arbetsplats	2020-01-16 Utbildning i normmedvetenhet under våren 2019. Fortsättning under hösten 2019. Kopplad också till värdegrundsarbete. Aktiviteterna planerade för 2019 är klara. Arbetet med normmedvetenhet fortsätter under 2020 enligt den koncernövergripande tidplanen.
✓	Koncernövergripande aktivitet - Realtidsmätningar	2020-01-16 Införande av realtidsmätningar. Implementeringen av Winningtemp är klar.	

	Status	Aktiviteter	Kommentar
God ekonomi och effektiv verksamhet	✓	Fortsatt utveckling av projektmodell, arbetssätt och verktyg för lönsamhetskalkyler och produktionskostnader.	<p>2020-01-15</p> <p>Lönsamhetskalkyl är under ständig översyn och utveckling. Vi har identifierat 47 kostnadsdrivare som har beslutats och ska implementeras i löpande verksamhet.</p> <p>Utveckling av organisation pågår med fokus på tidigt skede i projekten.</p>
	✓	Utveckla och förtydliga uppföljning och prognos på projekt- och portföljnivå.	<p>2020-01-17</p> <p>Månadsvis sker uppföljning av projektcontroller och stäms av med Chef Projektavdelning och VD. Avkastningen för portföljen för hyresrätter är per 191231 är 4,7% (exklusive två avslutade projekt).</p> <p>Samtliga investeringsbeslut under 2019 har en avkastning över 5%.</p>
	▶	Sänka produktionskostnaden	<p>2020-01-17</p> <p>FBU bidrar genom att fokusera på att sänka produktionskostnaden med bibehållen kvalitet.</p> <p>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.</p> <p>Aktivt arbete med att skapa förutsättningar för att nyttja investeringsstöd.</p> <p>Per 2019-12-31 är genomsnittlig produktionskostnad för pågående och avslutade projekt 42 711 kr/kvm (BOA+LOA).</p>
	✓	Livscykelkostnader, LCC- och LCA analyser ska genomföras.	<p>2020-01-15</p> <p>En fullständig LCA är utförd på projekt Makrillen.</p> <p>En klimatberäkning skall utföras på projekt Brillantgatan inom ramen för SABOs klimatinitiativ där FBU är deltar som en av piloterna i Sverige.</p>
	✓	Identifiera relevanta nyckeltal för att mäta och följa upp dessa.	<p>2020-01-17</p> <p>Antal färdigställda bostäder per år.</p> <p>Antal nyproduktionsprojekt som har frikopplad parkeringskostnad från boendet.</p> <p>Produktionskostnad kr/kvm BOA</p>
	✓	Öka framdriften i projekten	<p>2020-01-17</p> <p>Under 2019 har det levererats 870 lägenheter.</p>

Status	Aktiviteter	Kommentar
▶	Utvärdera och följa upp mål för bygg- respektive utvecklingsprojekt	<p>2020-01-15</p> <p>Projektomsättningen för 2019 uppgår till 1 537 mkr (exkl moms och mark). Debiteringsgrad för 2019 uppgår till; Projektavdelningen 79% (85% på de som är fullt debiterbara, dvs ej chef, eftermarknad, föräldralediga mfl). Tidiga skeden 24% (36% på de som är fullt debiterbara, dvs ej chef och utredare). Utvecklingsavdelningen 22%</p> <p>Debiteringsgraden har var högt satt i budgeten och beräknad på full bemanning. Pga färre antal debiterande och i vissa fall lägre debiteringsgrad har intäkterna blivit för låga och extra arvode fått debiteras ut.</p>
✓	Effektivisera processer och organisation	<p>2020-01-15</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>