

Styrelsehandling nr 6

Utfärdat 2020-03-17

Handläggare Martin Blixt

Telefon: 031-773 83 42

Diarienummer FBU-2020-0047

E-post: martin.blixt@framtiden.se

VD Rapport 2020-03-24

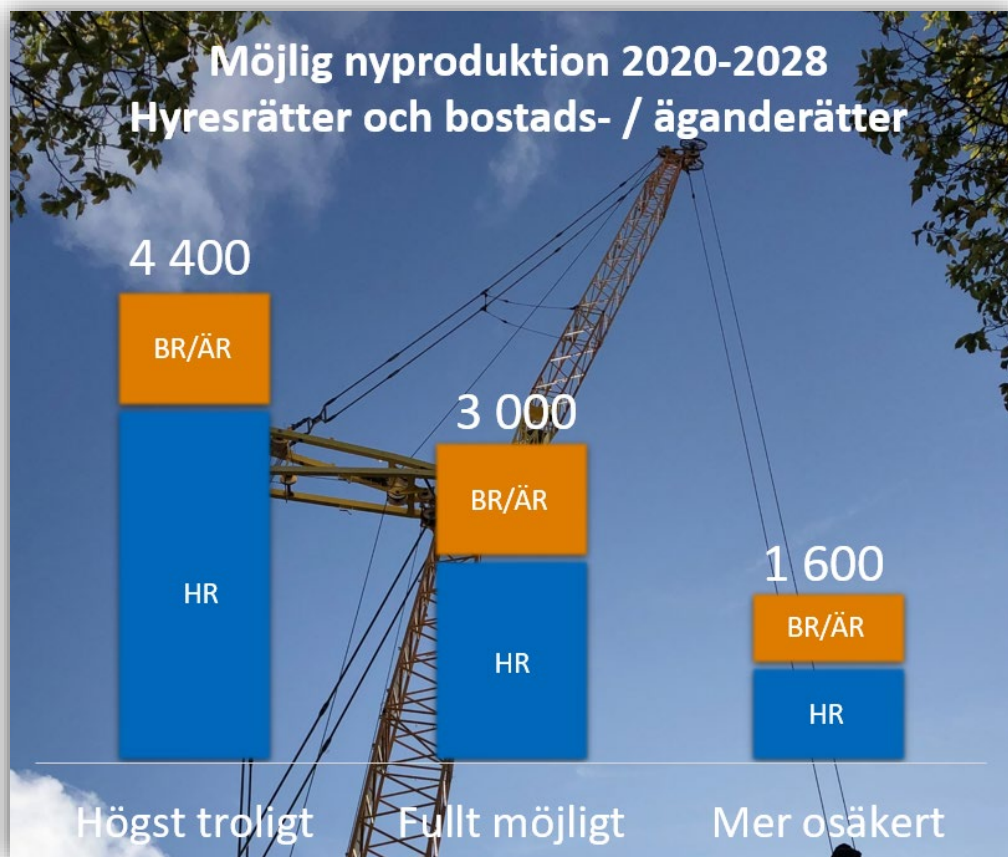
Inledning

På årets årsstämma höll Martin Blixt och Mikael Dolietis ett kort föredrag om hur det aktuella läget i nyproduktionen av bostäder ser ut i koncernen, dels leveransen 2019, åtgärder för att sänka produktionskostnaderna och kommande prognostiserade leveranser.

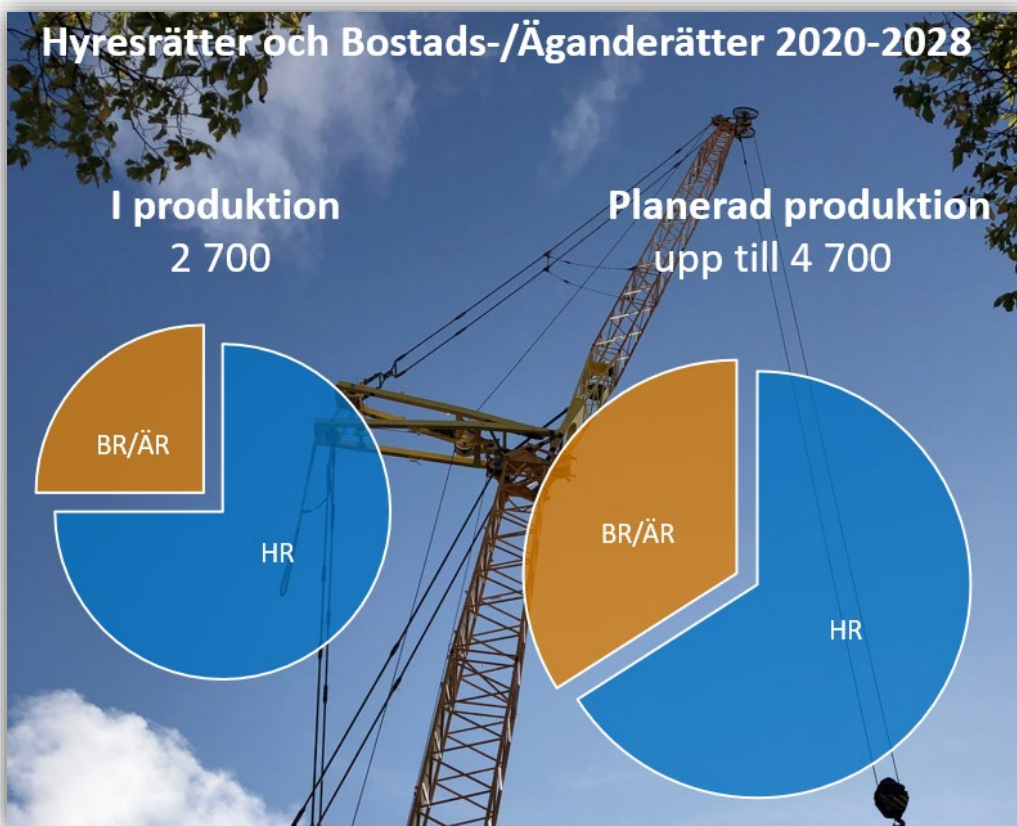
Vid årsskiftet var antalet bostäder i produktion i Framtiden Byggutveckling och Egnahemsbolaget cirka 2 700 och cirka 4 700 i planerad produktion. För att säkerställa att andelen inte minskar krävs en adekvat redundans av planerad bostadsproduktion eftersom erfarenheten visar att en viss del av den beräknade produktionskvoten inte realiserar.

För åren 2020–2028 gjordes följande prognos:

- 4 400 högst troligt (färdiga detaljplaner och pågående produktion)
- 3 000 fullt möjligt (pågående detaljplaner)
- 1 600 mer osäkert (positivt planbesked)



Framtiden Byggutveckling har just nu 2 080 hyresrätter i produktion och planerar för ytterligare 3 100 hyresrätter som ligger i olika skeden från startad detaljplan till färdig upphandling där produktionsstart förbereds.



Påfyllningen av startade detaljplaner för hyresrätter de senaste tre åren har inte motsvarat behovet för måluppfyllelse över tid. För att över tid kunna fortsätta leverera en stor mängd hyresrätter krävs ett helt annat inflöde av detaljplaner och en klart högre takt i arbetet.

Covid-19

Redovisade prognossiffror är framtagna utan hänsyn till den pågående Covid-19 Pandemin som med stor sannolikhet kommer påverka leveransen, framförallt i närtid. Om konstaterade förseningar uppstår kommer detta rapporteras strukturerat.

Vid prognosrapporteringen till moderbolaget förra veckan rapporterades oförändrat 607 färdigställda hyresrätter jämfört med tidigare prognos. I dag, tisdag den 17 mars, har de första indikationerna på hinder och förseningar på grund av Corona pandemin i pågående produktion annonserats från entreprenörshåll. I vilken omfattning och hur detta kommer påverka leveransförmågan är oerhört svårt att förutse då många faktorer påverkar. Arbetet pågår för att säkerställa framdrift i projekten så långt det är möjligt och för att ur ett korrekt juridiskt perspektiv möta inkomna och kommande aviseringar om hinder, förseningar och force majeure-situationer. Vår grund är att kontrakterat beställt arbete skall färdigställas enligt kontrakt och entreprenörer förväntas göra allt som står i deras makt för att fullfölja ingångna avtal.

Verksamheten i bolaget är påverkad av situationen kopplat till covid-19 och följer myndigheternas, stadens och koncernens beslut och hanteringsordning.

Medarbetarna informeras och påminns löpande om gällande beslut. Framförallt är det konferenser, seminarier och större möten som har ställts in och många möten genomförs nu på distans via Skype eller liknande "verktyg".

Organisation

Med den kraftiga uppväxling som gjorts behöver också verksamheten anpassas till nya förutsättningar som nämnts tidigare. VD:s och ledningsgruppens arbete med organisation och arbetssätt är inne i ett konsolideringsskede. Med ett övergripande mål om förtydligande av organisation och utvecklat arbetssätt kommer ett förslag som innebär att bolagets breda kompetens nyttjas i alla skeden. Uppdrag, roller och ansvar förtydligas och vad som förväntas i huvudprocessens delleveranser (tidiga skeden, detaljplan och byggnation) samt i stödfunktioner kravställs och följs upp både i linjeverksamheten och i projekten.

Nyproduktionsprojekt

Ett kontinuerligt arbete pågår för att säkerställa leveransvolymen.

Två projekt med totalt 89 lägenheter är i bedömd riskzon för förskjuten leverans. Ett projekt med 64 lägenheter har riskbedömningen minskat och i det andra projektet med 25 lägenheter kvarstår risken. Individuella handlingsplaner följs fortlöpande.

Arbete sker i olika skeden för att skapa förutsättningar för byggnation och möjlighet att färdigställa bostäder.

2080 hyresrätter i pågående produktion och ca 1 900 i pågående detaljplaner.

998 bostäder i 7 projekt med laga kraftvunna detaljplaner där framtagandet av förfrågningsunderlag pågår i olika grad.

Garage och markanläggning har handlats upp separat i projekt Östra Kålltorp för att synkronisera med pågående utbyggnad av kommunal gata. Upphandlingen är överklagad och en juridisk process är inledd.

Upphandling pågår för parkeringsanläggning vid Lisa Sass gata som är en del av Selma stad.

Tilldelning av etapp fyra, Mandolingatan, kvarter D, omfattande 122 lägenheter är gjord till byggtreprenör, Tornstaden. Upphandling är överklagad och en juridisk process är inledd.

För projekt Titteridamm, etapp, II har ett överklagat bygglov hanterats som nu vunnit laga kraft. 100 lägenheter ska färdigställas under 2021.

Förfrågningsunderlag för det första kvarteret (kvarter 5) i etapp A vid Litteraturgatan är i sitt slutskede. Projektet innehåller 75 lägenheter och en stor parkeringsanläggning. FFU beräknas skickas ut månadsskiftet mars / april.

En genomlysning av FBU:s programkrav och även krav ställda av Göteborgs stad pågår. Avsikten är att ytterligare tydliggöra kostnadsdrivande krav i nyproduktionsprojekt. En första rapport finns framtagen och vidare bearbetning pågår för att identifiera de mest betydelsefulla / kostnadsdrivande områdena. Arbetet fortgår även avseende kostnadsdrivande förutsättningar som ställs /

krävs i detaljplaneprocessen. Utvalt analysprojekt är Gunnilse där nästa avstämningsmöte är inplanerat i slutet av mars månad.

Annonseringen efter biträdande projektledare som ingår i CMBs trainee program har gett otroligt stort gensvar med över 150 sökande, urvalsprocessen pågår.

Ekonomi

Ekonomiavdelningen

Redovisningsansvarig på plats sedan den 9/3. Kommer att ta projektredovisning, bokslut, prognoser och rapportering. Även kunna avlasta med andra administrativa uppgifter vid behov.

Arkivprojekt uppstartat. Kommer att pågå fram till hösten. Syfte att få god ordning på våra dokument så alla medarbetare vet hur olika handlingar ska hanteras, arkiveras och gallras. Arbetet synkroniseras med parallellt dokumenthanteringsarbete.

Inhyrd administratör kommer 23/3. Ska delta i arkivprojektet, avlasta kontorskoordinator och VD-assistent samt vara back-up vid frånvaro.

När arkivprojektet är klart ska också rollerna inom ekonomi och administration ses över för att kunna sätta samman arbetsuppgifter på ett effektivt sätt. Rekrytering av administratör bedöms trolig.

Ekonomichef går in i IT-rådet. Ser behov av att styra upp bolagets rapportflora och systemförvaltning.

Resultatet t o m februari är något bättre än prognos pga rekryteringar sker senare än planerat.

Utvecklingsavdelning

Upphandlingsstöd via konsultbolaget Colligio avropas för upphandling.

Viss information cirkulerar kring eventuellt kommande byggmaterialbrist. Utredning pågår om force majeure klausul kan åberopas vid förseningar som har koppling till spridningen av Covid-19 viruset.

Flera konferenser är inställda p g a Covid-19 viruset, där Utvecklingsledare Hållbarhet skulle deltagit och varit del av arrangemanget. Förhoppningsvis kommer dessa konferenser att bokas in vid senare tillfälle.

Aktörsmedverkan i detaljplaneprocessen pågår. Plankonsulter kommer att tas in i pilotprojektet för att stärka upp arbetet med att identifiera processen kring genomförandet av utredningar inom pilotprojektet.

Strategiskt arbete inom tidiga skeden

Nyproduktionsstrategin

Nyproduktionsstrategin samordnas med moderbolaget och ett gemensamt arbete har inletts för att konsolidera genomfört arbete till ett bärande stöd i nyproduktionen över tid.

Fördjupning av marknadsdjup för tre delområden

Göteborgs Stad och Framtidenkoncernen har sedan tidigare uppdragit åt Evidens att beräkna bostadsefterfrågan i Göteborg. Rapporten är levererad och klar och i samma upphandling ingick att för Framtidenkoncernen genomföra tre delfördjupningar utifrån koncernens perspektiv på risk och möjligheter.

Tilläggsanalys utbyggnadsstrategi Göteborg – del av digitaliseringsstrategi

Göteborgs Stad genom stadsbyggnadskontoret och fastighetskontoret genomför en större utredning om innerstaden, mellanstaden och utvalda ytterstadsområdens förtätningspotential utifrån pågående arbetet med nya översiktsplanen för Göteborg. Utbyggnadsanalysen pekar på en rad möjligheter och utmaningar i och med de byggbara ytor som identifierats. Cirka hälften av utbyggnadspotentialen finns i mellanstadens tyngdpunkter, exempelvis Gamlestaden, Frölunda Torg och Biskopsgården. Mer än en fjärdedel finns längs vägar som skulle behöva omvandlas till gator för att omfattande bostadsutbyggnad ska vara realistisk.

Arbetet är en strategisk del av att samordna sig med staden och undvika parallella arbeten i tidiga skeden kopplat till planeringsförutsättningar. Det är dessutom en del i vår digitaliseringsstrategi att bygga upp digitalt GIS-material för fördjupad användning och tillämpning till större analyser.

Påbörjat arbete – bygglov direkt

En arbetsgrupp har påbörjat arbetet med att på kort tid sondera möjligheterna att besvara uppdraget och i sammanhanget använda redan inhämtad kunskap och föreslå lämpligt tillvägagångssätt att föra dialog med staden (SBK) samt föreslå eventuella ytor/projekt att testa. Det innebär ett proaktivt arbete att balansera att inte överarbeta innan möjligheter kartlagts som framkomliga eller inte.

Om inbjudan till översiktsplanarbetet för ytterområden

I arbetet med ny översiktsplan för Göteborg gör SBK en utredning om det finns behov av att ta nya områden i anspråk för bebyggelseutveckling i ytterstaden. SBK bjuder nu in till ett första informations- och dialogtillfälle om utredningen.

Utvecklingsarbete om tillgång till mångfunktionella lokalcentrum i ytterområden

Göteborg stad har sedan drygt 20 år ett långvarigt partnerskap med Nelson Mandela Bay Municipality finansierat av Internationellt Centrum för Lokal Demokrati (ICLD) genom SIDA. Inom partnerskapet genomförs utbyte och dialog mellan tjänstemän och kommunstyrelsepolitiker under olika teman. För närvarande är temat urbant management och frågeställningar om ökad tillgänglighet och tillgång till funktioner i vardagen i städernas ytterområden. Staffan Claesson på Framtiden Byggtveckling är projektledare för arbetet och ansvarar för att stora delegationer av Göteborgs tjänstemän/politiker och motsvarande från Nelson Mandela Bay tar del och studerar förutsättningar på plats i Göteborgs ytterområden. Under första veckan i mars genomfördes välbesökta studiebesök på flera platser så som nya Selma Lagerlöf Center, Hammarkullen och Lundby. Även föredrag om Sydafrikas

Framtiden Byggutveckling AB



bostadsutbyggnadspolitik och dess konsekvenser höll för Byggutveckling under ett måndagsmöte.

Martin Blixt

VD

Framtiden Byggutveckling AB