

Styrelsehandling nr 6

Utfärdat 2020-08-25

Handläggare Martin Blixt

Telefon: 031-773 83 42

Diarienummer FBU2020-0143

E-post: martin.blixt@framtiden.se

VD-rapport 2020-08-18

Inledning

Sommaren har varit lugn, planerad produktion har fortgått enligt plan och löpande pandemiinformation har rapporterats enligt semesterstrukturen i koncernen.

Den 1 juli genomfördes den formella omorganisationen i Framtiden Byggutveckling AB, en klar utmaning i pandemitider med hemarbete som trots detta har fungerat bra. Parallellt har rapporterings- och ledningsstrukturen förstärkts samt har nytt arbetssätt börjat implementeras.

Framdrift i huvudprocessen – initiera, planera och producera bostäder

STRATEGIER

Styrelsen i Förvaltnings AB Framtiden har fattat beslut om reviderat ägardirektiv, strategi för investering i nyproduktion och riktlinje för projekt & investeringar. Detta innebär att flera mål, krav, strategier och beslutsmandat har förändrats och förtydligats vilket kommer vara till god hjälp i kravställandet nyproduktion bostäder. Bolaget har informerat om och påbörjat arbetet med att implementera dessa mål och strategier i verksamheten.

TIDIGA SKEDEN

Projektidé

Ett omfattande inventeringsarbete pågår med att summera utvecklingsförutsättningar för nya projekt på egen mark, delvis egen eller kommunal mark. Ett paket av olika strategiska inventeringar genomförs utifrån fler perspektiv bl.a. en byggrättsinventering utifrån samtliga fastigheter inom koncernen liksom en synkroniserad inventering av koncernens mark utifrån de modeller för utbyggnadsanalys som stadsbyggnadskontorets översiktsplaneavdelning genomför. Samtliga befintliga projektidéer systematiseras och kategoriseras. Redovisning av nuläget för inventeringen av projektidéer redovisas för styrelsen under hösten 2020.

Oklandsåsen

I pågående arbete med Göteborgs stads nya översiktsplan pågår utredningsarbeten om hur kommunens ytterstadsområden och framtids planeringsreserver skall utvecklas. I den fördjupade översynen diskuteras förutsättningar och möjligheter med att ta i anspråk de olika planeringsreserver för ny bebyggelse. Framtiden har i tidigare inskickat samrådssvar till översiktsplanen påtalat ett behov att påskynda förutsättningarna för utbyggnad i vissa utpekade utredningsområden samt att delar av framtida planeringsreserver utreds för att tas i anspråk. Detta för att i längden trygga koncernen

volymmål. Framtidenkoncernen förordar särskilt att området öster om Albatross golfbana övervägs för detta ändamål då det är ett område som har goda förutsättningar att förbindas till intilliggande områden genom dess geografiskt fördelaktiga lokalisering med potentiella kopplingar till bebyggelse i Kärra, Backa, Skogome och Tuve såväl som kommande bebyggelse i Larsered.

Genom en arbetsgrupp med Skanska, Riksbyggen och Johanneberg Science Park arbetar Framtiden Byggutveckling och Egnahemsbolaget för en prioritering av området runt Albatross (EHABs mark) och det sker genom ett koncept vid namn Oklandsåsen som skall inrymma en ny hållbar stadsdel med hög innovationsnivå. En bärande initial utvecklingsinriktning avser barnfamiljer, trädgårdsstad och effektiv mobilitet tillsammans med en kraftfull satsning på resurseffektiv samhällsservice. Egnahemsbolaget äger ca 30 ha mark av totalt ca 230 ha mark i området runt Albatross/Oklandsåsen.

Arbetet är i sin uppstart och är långsiktigt till sin karaktär och kommer under hösten att kräva en del utredningsresurser från tidiga skeden inom Framtiden Byggutveckling.

Aktuellt är även att Johanneberg Science Park kommer att genomföra ett informationsmöte då de berättar om större samhällsbyggnadsprojekt, om hur projekten skapar samhällsnytta samt hur det är möjligt att jobba med framtida samhällsbyggnadsprojekt. Oklandsåsen är utvalt som ett framtida stadsutvecklingscase för att visa på hur innovationsarbete kan ledas tillsammans med intressenter i en stadsdel där det övergripande syftet är att verka för en hållbar samhällsutveckling.

Förstudie

Outnyttjade byggrätter i Framtidenkoncernens fastighetsbestånd

Under sommaren har gjorts en genomgång av hela Framtidenkoncernens fastighetsbestånd för att utröna vilka outnyttjade byggrätter, som kan finnas i beståndet. Resultatet kommer att redovisas i början av september. Därefter vidtar en analysfas vilka byggrätter som kan vara intressanta att utnyttja. De som är av tillbyggnadskaraktär analyseras i första hand av respektive fastighetsägare, de som kan vara av nybyggnadskaraktär av FBU. Analysarbetet beräknas vara klart vid årsskiftet.

Lokal strategi för Hjällbo - nyproduktion

I linje med strategin Framtidens stadsutveckling 2020–2030 har FBU tagit fram en handling för nyproduktion som ska biläggas den lokala strategin för Hjällbo. Här beskriver vi strategin för hur vi genom nyproduktion kan stärka Hjällbo. Grunden för Framtidens stadsutveckling läggs genom insatserna att tillskapa nya bostäder i Hjällbo och komplettera med upplåtelseformer som breddar det totala bostadsutbudet. Att utveckla Hjällbocentrum med en effektiv lokalförsörjning och att utveckla de offentliga rummen med fokus på trygghet och kvalitet. Framtidens övergripande fokus ska vara framdrift, att arbeta där vi har rådighet/ egen mark och med en god kontroll på ekonomin. Varje etapp ska utredas och vara självfinansierad.

Nyttillskottet av bostäder behöver ske i etapper. Under 2019 har en strukturplan för Hjällbo tagits fram för att skapa en helhetsbild av utvecklingen av Hjällbo. Strukturplanen, som gjorts tillsammans med stadens planerande förvaltningar, möjliggör

ca 2000 bostäder. Av dessa kan ca 500 - 1000 bostäder tillkomma på Göteborgslokaler och Poseidons mark. Utvecklingen bygger på att flera detaljplaner tas fram. Som en del av strukturplanen har också en tidig kalkyl tagits fram. Arbetet med att fördjupa kalkyl och etapper kommer att fortsatt pågå under 2020. Det finns ett stort behov av att i kommunen prioritera de gemensamma resurserna på samma sätt gällande planproduktion, investeringar och lokalförsörjning. För att få en jämn takt i nyproduktionen bör eftersträvas att de närmaste åren få en planstart om året.

I arbetet med nyproduktion har koncernen tillsammans med HSB Göteborg ekonomisk förening, Riksbyggen ekonomisk förening, Skanska Sverige AB, Johanneberg Science Park, SDF Angered och Göteborgs Egnahems AB, tagit fram ett samverkansavtal för att tillskapa nya bostäder Hjällbo. Genom att bjuda in externa bostadsbyggare att bidra till produktion av nya bostäder kan fastighetsägandet bli mer blandat och utbudet mer varierat. Framtidens roll blir då i första hand att processleda utvecklingen i Hjällbo och först i andra hand bygga i egen regi.

Under 2020 kommer underlag för en ansökan om detaljplan att förberedas, en för centrum, västra delen. Utöver förberedelse av planstarter har också en övergripande parkerings- och mobilitetsstrategi tagits fram. Arbetet med nyproduktion ska ske i dialog med boende och verksamma i Hjällbo. En kommunikationsplan behöver tas fram som stöd för arbetet.

DETALJPLAN OCH BYGGNADSPROGRAM

Pågående detaljplaner finns för 1 913 lägenheter fördelade på 12 projekt. Aktuell status för lagakraftvunna detaljplaner, som succesivt ska vidarebearbetas till förfrågningsunderlag, uppgår till 782 bostäder fördelat på fem projekt.

Detaljplanen för Radiovägen har avbrutits då samsyn gällande antal förskoleavdelningar och detaljplanens utformning omöjliggör leverans på uppdraget.

PROJEKTERING OCH PRODUKTION

Aktuell status i anbudsskedet är tre projekt ute på anbudsräkning. Östra Kålltorp, Litteraturgatan etapp A, kvarter 5 och 9. Sista anbudsdag för Östra Kålltorp är 19/8. Generellt stort intresse från marknaden för alla projekten vilket innebär en förhoppning om många anbud med en stark konkurrenssituation. För projekten Östra Kålltorp och Litteraturgatan investeringsbeloppen inför upphandling skärpts.

Projektering

Arbete med att ta fram FFU pågår i fyra uppdrag som beräknas komma ut på marknaden under hösten.

Trafikkontoret har i bygglovsprövningen inom detaljplanen Selma Lagerlöfs Torg etapp 1 och i detaljplanearbetet Norra Litteraturgatan/Gåsagången framfört att staden måste ha kvar sin rådighet över gatan varför uppställningsplats för räddningsfordon på allmän platsmark ej längre accepteras. Detta har inte tidigare framförts och har i planen Selma Lagerlöfs Torg inte varit en planeringsförutsättning. Detta innebär att uppställningsplats måste ordnas på kvartersmark alternativt att TR2 trapphus byggs. Konsekvensen av ovan blir bland annat en betydande lägre exploateringsgrad, betydande kostnader för

omprojektering av 4 kvarter, ökade produktionskostnader, kostnader för hinder och ett sämre förhållande mellan BOA/BTA. Åtgärder för att hantera situationen pågår på flera fronter.

Produktion

För närvarande pågår produktion av 1 938 lägenheter i 17 projekt. För fyra av dessa projekt har produktionen fortgått under hela den ordinarie semesterperioden. Generellt bra framdrift i uppdragen trots den rådande pandemin. Två projekt har anmält formellt hinder.

Överlämning och avslut

Fram till och med utgången av juli har 235 lägenheter planenligt levererats. En intensiv period för leverans finns planenligt under Q4 då 365 lägenheter färdigställs för slutbesked och vidare inflyttning. Kontinuerligt arbete pågår för att säkerställa leveransvolymen.

Eftermarknad

Eftermarknadsvolymen växer kontinuerligt i takt med färdigställandet av bostäder. Nu finns att hantera ca 1 500 lägenheter under garantitiden. En process för överlämning / eftermarknadshantering är framtagen. Denna process ska bearbetas vidare för att skapa en än mer effektiv hantering av eftermarknadsärenden. Nämnas kan att kontinuerliga efter marknadsmöten hålls i alla överlämnade projekt. Detta för att fånga upp ev. kvarstående frågor.

Erfarenhetsåterföring

Bogemenskaper

För närvarande pågår planering/byggande i lite olika skeden av tre bogemenskaper i Framtidens regi. För att försöka hitta en gemensam och hållbar policy för framtida bogemenskaper pågår bland annat en insamling av erfarenheter från dessa tre. Arbetet sker i två steg; intervjuer och insamling av nyckeltal för respektive projekt samt framtagande av rapport. Arbetet väntas vara klart under oktober månad.

EKONOMI & RAPPORTERING

Bolaget har per 2020-07-31 ett resultat på 3,7 mkr, vilket är 2,5 mkr bättre än prognosen. Orsaken är bland annat att rekrytering inte skett än och att utredningar för tidiga skeden inte handlats upp i den takt som först planerats. För bokslut, se separata styrelsehandlingar.

Rapportering linjeverksamheten

Under hösten kommer en kartläggning av bolagets processer att göras i syfte att tydliggöra leveranserna i processerna. Detta är en del i att förbättra arbetssättet i den nya organisationen.

EKONOMI & STAB

Arkivprojektet har pågått from i våras och kommer att slutföras under hösten. I samband med detta kommer profilen på den administrativa resursen att tydliggöras ytterligare. Projektet innebär att varje roll får en dokumenthanteringsplan som tydliggör hur respektive dokument ska hanteras. Detta kommer att underlätta för medarbetarna att göra rätt från början och undanröja eventuell osäkerhet om hantering.

Både arkiv- och kartläggningsprojekten har inte varit med i prognosen för 2020. Kostnaderna bedöms uppgå till ca 1 mkr och ryms inom vårt prognosticerade nollresultat. Projekten bedöms fullt nödvändigt att genomföra och har en komplexitet som vi inte har kompetens eller resurser att bedriva i egen regi. Effektiviteten och kompetensen hos de anlitate konsulterna har varit över förväntan.

Personal/HR

Arbetet har kommit igång efter semesterledigheten under anpassade förutsättningar på grund av covid-19. Uppföljningarna fortsätter under hösten både på individnivå och gruppnivå för att kunna vidta åtgärder för att minska arbetsmiljöriskerna.

Två av de nya medarbetarna, en projektchef och en projektutvecklare som rekryterades under våren börjar i slutet på augusti.

Kompetensförsörjningsarbetet återupptagits också efter semestern och fortsätter under hösten med rollbeskrivningar och kompetenskartläggning.

Vi bedömer att rekrytering av bland annat fastighetsanalytiker och administrativ resurs kommer att påbörjas under hösten.

Kontorskoordinator

Byte datorer, delvis återgång till kontoret, omflyttning på plan 2 och planerad omflyttning på kontoret plan 3 är några engångshändelser som tagit en del tid i anspråk. För övrigt är det ett antal nya medarbetare som ska hanteras.

Handbok pågår att ställa samman.

Verksamhetsutvecklare

Innehållet och benämningen för rollen kommer att fortsätta utformas under hösten. Uppdrag just nu är att färdigställa arbetet med styrande och stödjande dokument samt hålla samman processkartläggningarna i höst.

Ekonomiavdelningen

Rutiner fortsätter att jobbas fram. Lite trögt och svårt då vi jobbar på distans, gäller främst projektrutiner för uppstart/stängning som kräver samverkan med andra avdelningar. Fakturering av tillkommande projekt har en slutförd rutin och körs nu löpande, mottas väl av projektchefer som nu får klara underlag att godkänna och de behöver inte lägga tid på det själva.

Rutiner för introduktion av nyanställda ska ses över inför att flera nya medarbetare börjar snart.

Rutiner för uppföljning av tidiga skeden ska utformas, tar mycket tid att fånga upp det som händer i Antura och hur vi får styr på det. Controller/redovisningsansvarig jobbar

med detta då det även handlar om värdering av de kostnader som lagts ned men ännu inte fakturerats.

HÅLLBAR UTVECKLING

Lägre produktionskostnader

FBU ingår i koncernens projektgrupp mobilitet och parkering. Prioriterat för Byggutveckling för att uppnå lägre produktionskostnader är en skyndsam anpassning av befintligt bestånds parkeringshyror och omställning till tillståndsparkering i områden som planeras för stadsutveckling. Detta i kombination med en hög ambition gällande hållbara mobilitetsåtgärder ger förutsättningar för såväl byggande på egen mark, industriellt byggande och lägre kostnader för uppförande av parkeringsanläggningar.

Övrigt aktuell utveckling kopplat till hållbarhet

Miljöstöd upphandlat för att stärka löpande i pågående byggprojekt och säkra måluppfyllnad Gröna obligationer/miljöanpassat.

Planering pågår av SamPark digitalt seminarium 15 september där regeringsutredare och Åsa Romson bland annat redovisar utredningsläget gällande parkeringsfrågan kopplat till bostadsmål och PBL.

Kommunikation

I början av juli publicerades pressmeddelandet om Framtiden Byggutvecklings uppdrag till Tornstaden att bygga den fjärde etappen på Mandolingatan i Västra Frölunda. Uppdraget är en totalentreprenad med 155 hyreslägenheter.

https://www.mynewsdesk.com/se/forvaltnings_ab_framtiden/pressreleases/tornstaden-bygger-fler-bostaeder-foer-framtiden-byggutveckling-3019649

Upphandling

Aktuella upphandlingar för tillfället är Östra Kålltorp, Selma 2 kvarter 5 och Selma 2 kvarter 9. Marknadsläget bedöms vara gynnsamt; vi har haft en trend med ökat antal anbud och det fortsatta intresset för våra projekt verkar vara stort. Effekter av coronaviruset kan påverka, troligtvis positivt då många andra aktörer väntat med att annonsera sina projekt.

Inköp

Sveriges Allmännyttas har tagit fram nya ramavtal för Kombohusen; ett arbete som vi har deltagit i. Det nya avtalet tillåter mer flexibilitet i utformning och större möjlighet att anpassa avropen utifrån rådande förutsättningar. Utredning pågår med jämförelse av entreprenadkostnad mellan SABO Kombohus och entreprenadkostnad för projekt utförda med Framtidens Byggutvecklings AB:s "Programkrav Nyproduktion".

HBV kommer snart att upphandla vitvaror och tvättstugeutrustning vilket vi kommer att följa med stort intresse. Eftersom vi är med från början så kommer komponentinköp till projekten bli enklare att genomföra om vi väljer den strategin. Andra avtal som vi är med i och som kan vara av intresse är bland annat kök, dörrar och fönster.

Leveransrisk kopplat till anlidade entreprenörers ekonomiska status bevakas fortlöpande. Trots en vikande marknad och coronavirus så ser de flesta av våra leverantörer mycket stabila ut med hög kreditvärdighet och få problem.

En inköpshandbok är under framtagande som ska hjälpa våra medarbetare att göra rätt vid alla typer av inköp. Ett utökat stöd är viktigt då vi lyder under LOU, stadens policy samt har en uppsjö av ramavtal att välja mellan.

BYGG & PROJEKT

Arbetet fortskrider gällande genomarbetning av det specificerade uppdraget att sänka produktionskostnaden. Detta arbete tar sin form i en del olika angreppssätt. Internt pågår en ständig genomlysning av styrande dokument såsom programkrav och AF. Erfarenheter tas tillvara från olika delar av processflödet och korrigeringar / kompletteringar sker fortlöpande. Externt bedrivs det ett samarbete med stadens aktörer i ett samverkans forum för att tydliggöra eskalerade knäckfrågor. Frågor som har betydelse för effektiv framdrift och ambitionen att verka för en kostnadseffektivitet. I samma principiella anda, att belysa kostnadsdrivande delar, pågår en diskussion med FK /SBK gällande utformning av social service såsom förskolor och äldreboenden för ett antal av de pågående detaljplanerna. Samsyn saknas.

En annan del är även att belysa målkonflikter som uppstår när olika delar ska arbetas in i planprocessen. Grunden i detta agerande är att FBU:s specifika uppdrag, bygga kostnadseffektiva bostäder, blir svårt att optimera ställt mot övriga krav som staden ställer. Även en fortsatt diskussion gällande hantering av BmSS boenden pågår. Här är det väsentligt att förtydliga vikten av val av projekt, där denna boendeform är mer lämplig att uppföra och att de tilläggskostnader som boendeformen genererar ska hanteras som en separat redovisad tilläggskostnad.

Martin Blixt

VD

Framtiden Byggutveckling AB

Expedieras