

Styrelsehandling nr 6

Utfärdat 2020-05-06

Handläggare Martin Blixt

Telefon: 031-773 83 42

Diarienummer FBU2020-0083

E-post: martin.blixt@framtiden.se

VD Rapport 2020-05-06

Inledning

Verksamheten är påverkad av Covid-19 pandemin. Konsekvenserna är hanterbara och leverans på uppdraget sker till största del. Mycket få personer på kontoret, endast nödvändiga besök för utskrifter, avtalstecknande och möten som inte kan hanteras digitalt.

Aktuell sjukfrånvaro i bolaget är 2,9% vilket är en lägre siffra än vi sett det senaste året vilket är mycket positivt.

Nyproduktionsprojekt

För att säkerställa leveransen pågår ett kontinuerligt arbete. I projekt Radiovägen kan vi nu tidigarelägga leveransen om 34 lägenheter från 2021 till 2020 vilket innebär en årsleverans på 654 mot tidigare 620 bostäder. Ett projekt med 25 bostäder är fortfarande flaggat med risk att icke färdigställt under 2020.

Den aktuella volymen av pågående produktion uppgår till 1973 hyresrätter.

Under första kvartalet har 158 planenligt levererats.

Avseende arbetet med pågående detaljplaner har vi nu en volym omfattande ca 1 900 lägenheter.

Aktuell status för laga kraftvunna detaljplaner som succesivt ska vidarebearbetas till FFU uppgår till 998 bostäder.

För den överklagande upphandlingen av garage och markanläggning i projekt Östra Kålltorp har den juridiska processen kommit i läget att förvaltningsrätten har lämnat avslag på överklagandet. Som en följd av detta kan vi nu gå vidare med upphandlingen av själva bostadsbyggnationen. FFU beräknas att lämnas till marknaden i slutet av maj.

Upphandling är överklagad och en juridisk process pågår för projektet Mandolingatan kv. D, omfattande 122 lägenheter. Domstolen har avslagit överklagandet och vi inväntar nu tio dagars spärren för fortsatt hantering.

När det gäller projektet Litteraturgatan är förfrågningsunderlag för det första kvarteret (kvarter 5) i etapp A färdigställt. Intern diskussion pågår för att klargöra markförvärvshandling. FFU beräknas skickas ut under mitten av maj månad.

Genomlysning av FBU:s programkrav och krav ställda av Göteborgs stad pågår. Meningen är att detta ska belysa kostnadsdrivande krav i nyproduktionsprojekt. Rapport finns framtagen som ska kompletteras med genomlysning av området styrinstallationer.

Parallellt med detta fortgår arbetet med genomlysning av kostnadsdrivande förutsättningar som ställs / krävs i detaljplanprocessen.

Detta arbetet genomförs i samverkan med FK och SBK.

Ambitionen här är att en rapport ska föreligga under slutet av maj månad.

Ekonomi

Utfallet för mars uppgår till 2,3 mkr, vilket är bättre än prognos. Vi har inte rekryterat i den takt som tänkts varför kostnaden är något lägre än prognostiserat.

Prognosen för helåret visar på ett nollresultat. Omsättningen i projekt för P2 som presenterats uppgår till 1 831 600 tkr. I Cognos har vi rapporterat 1 812 247 tkr pga en justering i senare skede som inte beaktats i Cognos rapporteringen, detta kommer att justeras i Cognos i Prognos 3.

Redovisningsansvarig, vilken kommer att hantera bokslut, rapportering mm, har börjat 9/3. Tidigare inhyrd resurs har ersatts med annan inhyrning för att stärka upp redovisningen. Denna inhyrning skapar utrymme för redovisningsansvarig och ekonomichef att stötta upp i administrativa uppgifter.

Lekmannarevisorernas granskningsplan för 2020 har tillställts bolaget och årets granskning av bolagets verksamhet omfattar:

- grundläggande granskning
- förebyggande arbete mot oegentligheter.

Personal

Aktuell sjukfrånvaro i bolaget är 2,9% vilket är en lägre siffra än vi sett det senaste året vilket är mycket positivt.

Rekryteringsprocessen med en biträdande projektledare som ingår i CMBs trainee program gav ett extremt stort gensvar, 177 ansökningar.

Denna numerär har nu efter omsorgsfull bearbetning resulterat i att 6 kandidater kvarstår. Intervjuer av dessa kommer starta under v.18.

Behovet av komplettering med ytterligare en projektchef har konstaterats.

Rekryteringsannons är framtagen och annonsering sker med start under v.18.

För att möjliggöra en intern utvecklingsmöjlighet, att som projektledare kunna arbeta sett över tid som projektchef, pågår en hantering för att likforma en process för detta.

Avdelningen för tidiga skeden har gått vidare med tilltänkt rekrytering och avser att anställa en projektutvecklare/processledare med start 20 augusti.

Tidiga skeden

Utveckling av nya projektidéer för både FBU och EHAB löper på som vanligt givet Corona-situationen.

Planbeskedsansökningar löper på med viktiga ansökningar för Tunnlandsgatan, Gregorianska och Marconipanncentral som viktiga delar för påfyllnad av ett relativt tomt lager av positiva planbesked – vilket är viktigt för kommande års startplan och urvalet till vilka planer som startas. Samtliga tre aktuella planer kan mer eller mindre inrymma förutsättningar för konceptuellt industriell byggande och uppvisar i detta tidiga skede att lönsamhetskrav över 5 % är möjligt och inga onödiga nedskrivningar bedöms förekomma. För Tunnlandsgatan och Marconigatan Panncentral ansöker

Fastighetskontoret nu om planbesked och Framtidenkoncernen förväntas vara följsam att synkronisera det. Det ökar möjligheterna för planstart 2021.

Nyproduktionsstrategin har arbetets med inom tidiga skeden utifrån mål och inriktningar från pågående arbete. Stafettpinnen är för tillfället överlämnad till Moderbolaget

Arbete med att inventera hela Framtidens fastighetsbestånd för att undersöka om det kan finnas några byggrätter som inte utnyttjats har påbörjats genom förstudier där inriktningen är att analysera om de eventuella byggrätterna är lämpliga att använda samt uppmärksamma om det finns bolagsägd mark som kan vara lämplig att exploatera med hjälp av detaljplan. Arbete med att ta fram struktur för hur en slutrapport skall se ut pågår även där en intention kan vara att redovisa antalet byggrätter och potentiellt intressant byggbar mark och dess potential som projekt eller försäljnings-/bytesobjekt. Sammantaget ett viktigt arbete att bygga upp som del av en större portfölj av våra idéer och möjligheter i framtiden.

Sammanställning av samhällsnytta i ett antal projekt utifrån en modell som diskuterats inom samverkansuppdraget med staden pågår.

KF uppdraget om Bygglov direkt – Efter lång tid har vi fått kontakt med Sven Boberg, chefsjurist på SBK, och möte inplanerat i maj.

Nomineringar till startplan 2021 – Lista sammanställd och diskuterad i ledningsgruppen. Just nu mycket få projekt som har positivt planbesked, viktigt att det fylls på för att öka möjligheterna till planstarter i närtid. Många möjliga projekt finns i utvecklingsområden eller nära dessa som ett resultat av de intentioner som kom för några år sedan om att nyproduktionen i dessa områden skulle öka.

Förutsättningar för koncepthus – Utreder vilka förutsättningar som krävs för att kunna använda koncepthus. Ett PM är under framtagande.

Upphandling av Arkitektteam för tidigt skede – Arbete pågår, teamen kan vara på plats under hösten 2020. Först ett selekteringsförfarande, sen anbudslämnande och sista intervjuer.

Utveckling

Kommunikation

Sedan en dryg månad tillbaka har stort fokus legat på Corona och lägesmöten och aktiviteter i samband med detta. Deltagande har skett vid ledningsgruppens och kommunikationsrådets dagliga lägesmöten.

Sammanställning har gjorts av information i kommunikationsrådet för vidarebefordran till ledningsgrupp. Sammanställning av information från dagliga lägesmöten och kommunikationsråd har skett i nyhetsbrev till personal på FBU som komplement till intranätet. Även varit behjälplig för att lösa frågor relaterade till Corona på koncernnivå.

I övrigt har arbete gjorts genom:

- Deltagande i framtagning av nytt arbetssätt avseende kommunikation
- Kommunikativt stöd i hållbarhetsprojekt, bl a Mobility broker Frölunda

- Framtagning av kommunikationsplan för samverkansprojektet med Göteborgs Stad, deltagande i interna styrgruppens FBU arbete
- Hantering av hemsidan för koncernen och dess löpande förvaltning
- Marknadskoordinerings av Selma stad med alla där tillhörande uppgifter
- Framtagning av original i byggprojekt avseende exponering av vepor på byggarbetsplatser

Inköp/upphandling

Östra Kålltorp, överprövad där Förvaltningsdomstolen avslog ärendet.

Mandolingatan D överprövad där PC inväntar svar från Förvaltningsdomstolen.

Upphandlingar som pågår/hanteras just nu:

- Arkitekter för Tidiga skeden
- Selma 1, Besiktning
- Högsbo, BoIhop, konsulter
- Litteraturgatan, Etapp B, konsulter
- Järnmyntsgatan, markentreprenad
- Kaneltorget, entreprenad (generationsboendet)
- Lisa Sass gata, Renovering P-däck
- Litteraturgatan, Etapp A, entreprenad
- Östra Kålltorp, hus, entreprenad
- BmSS för LF
 - Norra Fiskebäcksvägen
 - Kabelgatan (2)
 - Glasmästarplatsen

Inköp ansvarar för att kreditutvärderingsgruppen samlas regelbundet för att tidigt agera om bolag som bygger för oss börjar få ekonomiska svårigheter. Bolagsjurist har bl a tagit fram rutinbeskrivning för hantering vid befarad konkurs. Covid-19 situationen har gjort att gruppen samlas oftare än vad den tidigare har gjort, dels då det under kort tid inkom en mängd förvarningar om hinder dels att vi befarade resurs- och materialbrist i pågående projekt. PMI (inköpschefsindex) har vid senaste rapportering gått ner till 43.

Miljö/KMA

Just nu pågår miljö- och mobilitetsarbetet i projekt Jätttestensgatan, Bo ihop, Järnmyntsgatan, Beväringsgatan, Mandolingatan, Sisjödal, Västra Järnbrott/Käppen. Särskilt stöd i KMA arbetet görs i projektet Torpagatan där brister förekommit i form av avvikelse från miljöchecklista och arbetsmiljö. Åtgärder är nu vidtagna.

FBU ingår i projektgruppen mobilitet och parkering. Prioriterat är taxeöversyn, arbete med gemensam målbild och affärsmodell mobilitet.

FBU bistår och ingår i koncerngemensam bilpoolsupphandling tillsammans med Poseidon.

FBU deltar i samverkansmöten med P-bolaget tillsammans med representanter från bolagen. Målet är att få fram ett tilläggsavtal för tillståndsparkering.

FBU genomför för Tidiga skeden, parkerings- och mobilitetsutredning för hela Hjällbo. Arbetet är överlämnat till upphandlad konsult.

FBU projektleder Mobility broker på Mandolingatan, vilket har blivit försenat på grund av bl a Covid-19. Målet är att hyresgäster ska få prova på en samlad mobilitetstjänst (via en app EC2B) där bilpool, cykelpool, kollektivtrafik mm ska finnas. Just nu pågår en riskbeskrivning och motivering för att få till en förlängning av projekttiden.

Arkitekt

Omstart pågår av FBUs medverkan i pilotprojekt för byggaktörsmedverkan.

FBU ingår i juryarbete för nästa generations kombohus med Sveriges Allmännyttas styrelse. Juryns utvärderingsarbete klart. Resultatet behandlas nu i Sveriges allmännyttas styrelse.

FBU medverkar i diskussioner kring deltagande i forskningsprojekt kring cirkulära flöden i byggprocessen.

Martin Blixt

VD

Framtiden Byggutveckling AB