

Styrelsehandling nr 6
Styrelsemöte 2020-10-01

Handläggare Martin Blixt

Telefon: 031-773 83 42

Diarienummer FBU2020-0156

E-post: martin.blixt@framtiden.se

VD-rapport 2020-09-25

Inledning

Bolagets leverans har inte påverkats av pandemin i någon större utsträckning. Hemarbetet har fungerat väl för bolagets anställda, återgång till kontoret med 2 dagar from 2020-08-17 har mottagits väl. Arbetet kopplat till ny organisation för att bättre nå mål med sänkt produktionskostnad, förändrat arbetssätt samt utvecklad ledning och styrning fortsätter. Vi går successivt mot processororienterat arbetssätt i tre skeden (tidigt skede/detaljplan/genomförande). Som ett led att tydliggöra arbetssättet kommer kartläggning av respektive process att göras. Den interna beslutsgången har bland annat justerats genom tillsättande av utökade styrgrupper för att säkra målstyrning och nyttjande av bolagets samlade kompetens.

Framdrift i huvudprocessen – initiera, planera och producera bostäder

STRATEGIER

Bolaget rapporterade på Framtidens statsutveckling i *”Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden 2020-2030”* i slutet av augusti. Efter återkoppling har ytterligare uppdrag påbörjats för att dels specificera förutsättningar och utöka potentialen.

”Framtidenkoncernens strategi för sänkt produktionskostnad” är under utarbetade och bolagets ledningsgrupp och VD har haft flera möten och levererat underlag och fört dialog om innehållet med moderbolagets tekniska chef.

TIDIGA SKEDEN

Kärra Centrum

Planen för utvecklingen av Kärra Centrum har fått positivt planbesked och finns med i årets startplan. Under hösten förs diskussioner med fastighetskontoret om marktilldelning samtidigt som planarbetet läggs upp ihop med stadsbyggnadskontoret. Förutom en utveckling av centrumfastigheterna uppskattas en volym på 400-500 bostäder. Stora frågor i planen är eventuell omläggning av huvudgatan genom centrum samt hur det uttjänta parkeringsgaraget i centrum ska ersättas.

Hammarkulletorget

Planarbetet för Hammarkulletorget fortskrider med planerade parallella uppdrag vid årsskiftet för att få fram idéer till torgets utformning. Uppdragen drivs av Framtiden Byggtutveckling och Bostadsbolaget i samarbete med stadens förvaltningar. Projektet beräknas ge ett tillskott av cirka 150 bostäder samt ändamålsenliga lokaler för handels och service.

Brunnsbo

Koncernen har fått ett positivt planbesked för 350-400 nya bostäder utmed Litteraturgatan i Brunnsbo efter en reviderad planansökan i enlighet med stadsbyggnadskontorets förprövning. Detaljplanen kommer startas under hösten. Det pågår en stor mängd planering i området som exempelvis ny tågstation vid Brunnsbo, ny spårväg från Backaplan, Litteraturgatan omvandlas till stadsgata samt att Brunnsbomotet kommer stängas vilket innebär att området får en ny entré från E6 via Tingstadvägen. I ÖP-samrådet utpekas Brunnsbo som en ny regional nod. Med anledning av detta kommer arbetet med detaljplanen inledas med en övergripande förstudie som kommer att omfatta hela Brunnsbo. Koncernen kommer i förstudien, tillsammans med övriga markägare, ha fokus på genomförbarhet och tidiga kalkyler.

Biskopsgården

Stadsbyggnadskontoret arbetar vidare med planprogram för Biskopsgården och planerar för ett beslut om samråd i BN i oktober. Koncernen har genom Bostadsbolaget och FBU lämnat en hel kritiska synpunkter på programförslaget i juli. En diskussion pågår med fastighetskontoret om att ta fram en strukturplan/förstudie med fokus på genomförande, som ett inspel till planprogrammet. Ansökan om planbesked för Friskvåderstorget arbetas med under hösten, med en önskad planstart under 2021.

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.

PROJEKTERING OCH PRODUKTION

Projektering

För tillfället pågår arbete med förfrågningsunderlag i fyra projekt som beräknas komma ut på marknaden under hösten / vintern.

Trafikkontoret har i ett sent skede av bygglovsprövningen, inom detaljplanen Selma Lagerlöfs Torg etapp 1, framfört att staden måste ha kvar sin rådighet över gatan varför uppställningsplats för räddningsfordon på allmän platsmark ej längre accepteras. Efter beredning och dialog har frågan lösts på ett för projektet fördelaktigt sätt. Planeringsarbete med framtagande av åtgärder, som kommer krävas vid arbete på allmänplatsmark, pågår från Trafikkontoret. Kan utmynna i krav på körplåtar vi kommande ledningsarbeten bl.a.

Avseende detaljplanearbetet Norra Litteraturgatan/Gåsagången bearbetas denna fråga fortfarande, för att om möjligt säkerställa detta likformigt som för Selma Lagerlöfs Torg.

Produktion

För närvarande pågår produktion av 2 060 lägenheter i 18 projekt. Generellt bra framdrift i uppdragen trots den rådande pandemin.

Överlämning och avslut

Den senare delen av året, Q3 och Q4, är en intensiv leveransperiod. 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. Kontinuerliga eftermarknadsmöten hålls i alla färdigställda projekt, detta under ledning av företagets eftermarknadsansvarige. Dessa möten är mycket viktiga, dels för att hantera eventuella uppkomna fel / brister och dels för att ta vara på erfarenheter från avslutade projekt till nya kommande.

EKONOMI & RAPPORTERING

Bolaget har per 2020-08-31 ett resultat på 5,8 mkr, vilket är 5,4 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

AFFÄRSSTÖD

Arkivprojekt och kartläggning kommer att kosta mer än 1 mkr. Arkivprojektet löper på och går in i slutfasen under hösten. Det är ett omfattande arbete men det är långsiktigt hållbart utfört.

Vi har bett om ett nytt projektdirektiv för processkartläggningen då det vi erhöll var för omfattande och kostsamt.

IT-resurs saknas i bolaget och det blir mer uppenbart att vi kommer behöva rekrytera för att hantera Antura samt allmän IT-struktur så som intranät, Sharepoint mm. Samordning med andra bolag i koncernen ska göras för att få en effektiv IT förvaltning.

Personal/HR

Tre nya medarbetarna, en projektchef, en biträdande projektledare i CMB traineeprogram och en projektutvecklare har börjat på bolaget.

Kontorskoordinator

Kontorskoordinator har sammanställt handbok och den är nu ett "levande dokument" som kan börja användas. Återstår just nu är telefonväxeln som hanteras av Bostadsbolaget men saknar rätt information för att kunna serva oss på ett bra sätt.

Omflyttning på plan 3 genomförs på fredag 25/9.

Verksamhetsutvecklare

Ansvarar nu för att processkartläggningen genomförs med konsulter som upphandlats.

Samverkansgruppen ska samlas och utvärdera det arbete som gjorts och de effekter som uppnåtts hittills. Verksamhetsutvecklare ansvarar för den utvärderingen.

Ekonomi

Det är många tidplaner att möta på hösten. Ekonomifunktionen kommer att förstärkas under ca 1 års tid för att få till de rutiner och rapporter som behöver arbetas fram för att stödja ledningen med analyser av portföljer och hur strategier beaktas.

HÅLLBAR UTVECKLING

Lägre produktionskostnader

”Framtidenkoncernens strategi för sänkt produktionskostnad” är under utarbetade och bolagets ledningsgrupp och VD har haft flera möten och levererat underlag och fört dialog om innehållet med moderbolagets tekniska chef. Två personer är nu utsedda, en i utvecklingsavdelningen och en i projektavdelningen, med specifikt uppdrag att fortsätta bolagets breda arbete med att sänka produktionskostnaderna.

Övrigt aktuell utveckling kopplat till hållbarhet

Sampark slutseminariet genomfördes digitalt den 15 september med över 60 åhörare, främst från stadens planerande förvaltningar och bolag. Regeringsutredaren Lena Dübeck var inbjuden och talade om regeringsuppdraget kring stärkt planering för hållbar utveckling inom samordning för bostadsbyggande.

Utvecklingsavdelningen deltar aktivt i två av temagrupperna inom mobilitet och parkering, mobilitetserbjudande mot kund och teknik och ekonomi. Underlag har tagits fram kring planerad nyproduktion på befintlig bilparkering för att kunna nyttjas i framför allt för gruppen som arbetar med reglering, övergång till tillståndsparkering och parkeringshyror.

Uppföljning av miljö- och energikrav och projekt har startat i tre pågående projekt: Fjällbo Park, Beväringsgatan och Boihop Högsbo. Utvärdering kommer sedan ske inför fortsatt uppföljning av övriga projekt.

Deltagande i stadens BVB- nätverk för att främja likabehandling vid hantering av avvikelser gällande byggvaror.

Kommunikation

Inköp

Upphandling

Aktuell status i anbudsskede, ett projekt ute på anbudsräkning, Litteraturgatan etapp A kvarter 9.

För projektet Östra Kålltorp kom det in 13 konkurrenskraftiga anbud.

Tilldelning är verkställd till entreprenören Tasbud. Denna tilldelning har överprövats av Tornstaden AB och är föremål för juridisk prövning. Prövningen omfattar, enl.

Tornstaden, skriftlighetskrav på svenska i anbudet samt krav på referensprojekt.

För projektet Litteraturgatan etapp kv. 5 har anbud inkommit, utvärdering för tilldelning pågår. Det tidigare antagandet om ett gynnsamt upphandlingsläge visade sig stämma då

intresset för våra projekt är fortsatt stort. Arbetet med att minska produktionskostnaderna fortsätter dock med oförminskad kraft.

PROJEKTAVDELNING

På avdelningen har den nya rollen som kompetensstöd för skedena detaljplan och bygglov implementeras som även omfattar det specificerade uppdraget att sänka produktionskostnaden. Rollen tar fasta stöd i olika skeden, vilket har startats på ett konstruktivt sätt i enskilda projekt.

Internt likväl som externt pågår en ständig genomlysning av styrande dokument / arbetssätt för att sänka produktionskostnaden och för att effektivisera framdriften för leverans. En viktig del i detta arbete är de samverkans forum som bedrivs på operativ nivå. Den för tillfället överskyggande viktigaste frågan är framdrift, eller brist på framdrift, i dels detaljplaneskedet som i bygglovsskedet. Genomlysning pågår för en gemensam bild av vad som hindrar att uppsatta tidsramar inte kan innehållas.

Fortsatt arbete pågår med att belysa målkonflikter som uppstår när olika delar ska arbetas in i planprocessen. Grunden i detta agerande är Byggutvecklings specifika uppdrag att sänka produktionskostnaderna och bygga kostnadseffektiva bostäder som vilket är svårt optimera ställt mot övriga krav som staden ställer.

Internt har ett viktigt beslut fattats om uppstart och implementering av Sharepoint i våra byggprojekt. Sharepoint är ett moln baserad projektportal som kommer innebära möjlighet till mer effektiv hantering av underlag / dokument i alla projekt. Beslutet innebär att vi själva kommer äga plattformen och inte behöver köpa externa motsvarigheter, en reell kostnadsbesparing och ökad rådighet. Plattformen kommer även ge möjlighet för externa parter att få ta del / vara verksam i projekten, givet med strikta uppsatta begränsningar. Utbildning och implementering av verktyget är uppstartat och beräknas i full drift innan årsskiftet 2020/2021.

Martin Blixt

VD

Framtiden Byggutveckling AB

Expedieras