

**Styrelsehandling nr 6**  
Styrelsemöte 2020-11-03

Handläggare Martin Blixt

Diarienummer FBU2020-0178

Telefon: 031-773 83 42

E-post: martin.blixt@framtiden.se

## VD-rapport 2020-10-27

### Inledning

Bolagets leverans har fortfarande inte påverkats av pandemin i någon större utsträckning.

### 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. Uppdraget att specificera förutsättningar och utöka potentialen rapporterades till Koncernledningen 2020-10-19.

*”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 med flera.

Ägardialog mellan Framtiden Byggutvecklings styrelse och Förvaltning AB Framtidens styrelse genomfördes 2020-10-12 med god uppslutning där styrelsen föredrog utifrån utsänd agenda.

#### TIDIGA SKEDEN

##### Hjällbo

VD Lena Molund kallade samman ett inledande möte den 21 okt med samtliga inblandade systerbolag och ansvarigt distrikt för den lokala strategin att utveckla Hjällbo. Förutom information om status, organisering och bemanning kring strategins båda delar Superförvaltning och Framtidens stadsutveckling, lyftes frågorna kring hur vi ska formera arbetet koncerngemensamt kring stadsutveckling och hur vi kopplar samman arbetet med de båda delarna i strategin. Nytt möte för fortsatt diskussion bokades till nov/dec.

Program för stadsutveckling Angered - med fördjupning på Hjällbo planeras att gå ut på samråd under Q1 2021. Programförslaget bygger på strukturplanen som tagits fram gemensamt mellan Framtiden, stadens förvaltningar och våra byggherreparter.

Programförslaget håller på att stämmas av ytterligare, mellan stadsbyggnadskontoret och FBU, inför samrådet utifrån fördjupad kunskap kring kostnadskalkyl och volymer mm.

#### DETALJPLAN OCH BYGGNADSPROGRAM

Pågående detaljplaner finns för ca 2 500 lägenheter fördelade på ca 15 projekt. Aktuell status för lagakraftvunna detaljplaner, som succesivt ska vidarebearbetas till förfrågningsunderlag, uppgår till ca 800 bostäder fördelat på fem projekt.

Samverkan framtiden med stadens planerande förvaltningar har träffats och bland annat gått igenom projekt i pågående och färdigställda detaljplan.

## **PROJEKTERING OCH PRODUKTION**

### **Projektering**

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

### **Produktion**

För närvarande pågår produktion av ca 2 000 bostäder i 18 projekt. Generellt bra framdrift i uppdragen trots den rådande pandemin. Sena avvikelser i ett antal projekt har konstaterats. Analys och granskning av dessa pågår och kommer bli klart i slutet av november.

### **Överlämning och avslut**

Vi är inne i en intensiv leveransperiod och prognosen för året är totalt 602 färdigställda bostäder. Kontinuerligt arbete pågår för att säkerställa leveransvolymen pågår.

### **Eftermarknad**

Eftermarknadsvolymen växer kontinuerligt i takt med färdigställandet av bostäder. Nu finns att hantera ca 1 600 lägenheter under garantitiden.

## **EKONOMI & RAPPORTERING**

Fortsatt överskott per 2020-09-30. Möjligt att vi gör en återbetalning av arvodet om det blir ett överskott över 1 mkr.

## **Rapportering linjeverksamheten**

### **AFFÄRSSTÖD**

Arkivprojektet löper på och går in i slutfasen under hösten. Det är ett omfattande arbete men det är långsiktigt hållbart utfört.

Utredningar pågår och vi bistår med den information som efterfrågas.

Controller kommer att hyras in under november och ska testas för hur en rekrytering ska formas.

### **Personal/HR**

En projektchef har sagt upp sig och slutar sin anställning den sista maj.

Återanställning har gjorts av Kvalitetsansvarig KMA. Återinträde 15 december.

Upphandling av rekryteringskonsult är genomförd med startmöte för kommande rekryteringar i vecka 45.

## **HÅLLBAR UTVECKLING**

### **Lägre produktionskostnader**

Arbete pågår i breddad arbetsgrupp med genomarbetning av processen sänkt produktionskostnad i samtliga tre skeden. Arbetet leds av ansvarig för sänkt produktionskostnad på Utvecklingsavdelningen och representant för Projektavdelningen. Upphandlad konsult har nu påbörjat processnedteckning. Syfte och mål är att säkra ett nytt arbetssätt med tidigt fokus på sänkt produktionskostnad i samtliga skeden.

### **Kommunikation**

Framtiden har medverkat i projektet "Kompetensförsörjning Tillsammans" där HR och Kommunikation från 14 förvaltningar och bolag deltar. Bland annat har en webbutbildning tagits fram i syfte att öka kunskapen om stadsutveckling, öka förståelsen för det egna och andra förvaltningar/bolags uppdrag samt öka vi-känslan. Webbutbildningen ska vara tillgänglig för medarbetare och konsulter och kan med fördel vara en del i introduktionen av nya medarbetare inom stadsutveckling.

Samtidigt har fastighetskontoret tillsammans med stadsutvecklingswebben tagit fram en film över stadsutvecklingsprocessen för att kortfattat och lättillgängligt beskriva stadsutvecklingsprocessen. Här har Byggutveckling deltagit och intervju har genomförts med VD vid projektet Beväringsgatan.

Diskussion förs om att skilja FBU från moderbolagets hemsida i syfte att skapa tydlighet vid sökning på respektive bolag. Tanken är att bibehålla befintlig layout för FBU där fokus är att marknadsföra kommande projekt.

### **Upphandling/inköp**

Upphandlingarna för Selma 2 kv 5 och Selma 2 kv 9 pågår. Östra Kålltorp är överprövat och vi inväntar svar från Förvaltningsrätten efter vårt andra yttrande i ärendet.

Kommande projekt som planeras att annonseras under hösten/vintern är renovering garage på Lisa Sass gata och nyproduktion Robertshöjd.

Leveransrisk kopplat till anlitate entreprenörers ekonomiska status bevakas fortlöpande. Trots en vikande marknad och coronavirus så ser de flesta av våra leverantörer stabila ut med hög kreditvärdighet och få problem. PMI har gått upp stadigt sedan i våras, men framtiden är fortfarande oviss vad gäller pandemins påverkan. En del företag i byggbranschen varslar, men konkurser är inget som man i dagsläget befarar. Utifrån detta bedöms marknadsläget för våra kommande nyproduktioner vara gynnsamt.

### **PROJEKTAVDELNING**

Avdelningschefen är frånvarande och är tillfälligt ersatt med moderbolagets tekniska chef. Avdelningens struktur ses över med fokus på leverans i mål och strategier.

En nyutvecklad modell för projektkvalitetsmätning har testats via Binosight och skall följas upp under november månad.

Martin Blixt

VD

Framtiden Byggutveckling AB