

Styrelsehandling nr 6
Styrelsemöte 2020-12-10

Handläggare Martin Blixt

Diarienummer FBU2020-0201

Telefon: 031-773 83 42

E-post: martin.blixt@framtiden.se

VD-rapport 2020-12-03

Inledning

En intensiv och i stor utsträckning annorlunda år går mot sitt slut samtidigt som bolaget är inne i den mest expansiva produktionsfasen sedan det bildades. Flertalet av de från förvaltande bolagens övertagna projekt befinner sig nu i produktion alternativt på väg in i produktion. För att möta upp mål och strategier samt det höga produktionstrycket, har bolaget bedrivit ett arbete med att förändra både arbetssätt och organisation, vilket implementerades 1 juli 2020.

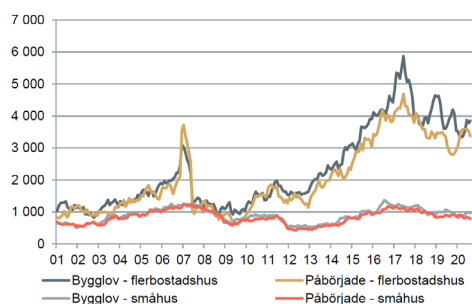
Pågående pandemi påverkar verksamheten men konsekvenserna är hanterbara och leverans på uppdraget sker till största del.

Bolaget upplever just nu en positiv effekt av konjunkturläget i branschen kopplat till entreprenadpriser.

”Första halvåret 2020 ökade bostadsinvesteringarna med 2 procent jämfört med motsvarande period i fjol. Investeringarna i nya bostäder minskade med drygt 2 procent medan ombyggnad växte med närmare 6 procent. Även fritidshusen bidrog positivt till utvecklingen med en stark uppgång om 16 procent. Mot bakgrund av det kraftiga fallet i BNP under andra kvartalet och att bygglovsutvecklingen pekar nedåt väntas investeringsutvecklingen dämpas framöver. Sammantaget ökar bostadsinvesteringarna med 2 procent i år för att sedan vända ner och minska med 1 procent 2021.”

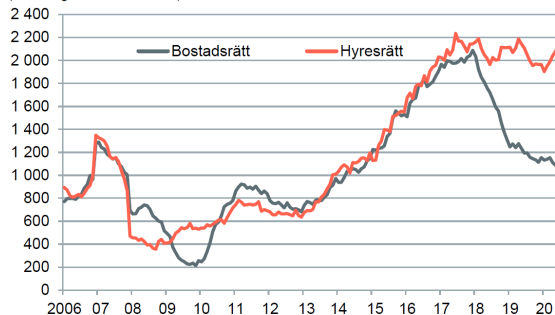
BYGGFÖRETAGEN: Konjunkturrapport oktober 2020

Antal påbörjade lägenheter och beviljade bygglov — flerbostadshus resp. småhus
6 månaders glidande medelvärde



Källa: SCB, Byggföretagen

Antal påbörjade lägenheter flerbostadshus — bostads- resp. hyresrätt
(12 mån. glidande medelvärde)



Källa: SCB, Byggföretagen

Länk till rapporten: [BK2_2020-2.pdf \(byggforetagen.se\)](#)

Framdrift i huvudprocessen – initiera, planera och producera bostäder

STRATEGIER

”Framtidenkoncernens strategi för sänkt produktionskostnad” beslutades av koncernstyrelsen 2020-11-23. Handlingen expedierades 2020-11-30. Efter genomgång och samtal i ledningsgruppen kommer implementering ske i bolaget.

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. Materialet kompletterades 2020-11-16 med arbetsmaterial områdesbaserad fördjupning inklusive kartmaterial och fortsatt arbete för samverkan, samförstånd och dialog inom koncernen. Förslag till ”Plan för Framtidens stadsutveckling - nyproduktion i särskilt utsatta områden” kommer att presenteras i mars 2021.

Bolaget har i och med strategin för sänkt produktionskostnader och tidigare beslutade strategier och riktlinjer ett tydligt ramverk för nyproduktionen. Arbetet med implementeringen har startat och kommer successivt att arbetas in i bolagets pågående processkartläggning, utvecklade arbetssätt samt i styrnings och lednings strukturen.

Kommunfullmäktige har fattat beslut om hur stadens verksamheter ska stärka styrningen av den ekologiska dimensionen. I och med det har ett *gemensamt miljöledningssystem* för staden tagit form. Anvisningen för systematisk miljöledning gäller för alla nämnder och bolagsstyrelser men också för styrningen på central nivå och anvisningar finns publicerade på [Gbg Stads intranät](#). Som stöd för anvisningen ska även vägledningar, förklaringar och mallar tas fram. Den här typen av stöd tillsammans med annan information kopplad till stadens miljöarbete samlas på intranätet/Hela staden/Miljöarbete i staden. Bolaget tar nu till sig beslutet och förbereder för implementering enligt beslut.

Utveckling/tidiga skeden

Nuläge arbetet med nyproduktion särskilt utsatta områden

Framtiden Byggutveckling arbetar med framtagandet av en mer konkret plan gällande Framtidens stadsutveckling – nyproduktion 2030. I arbetet med att studera möjliga ytor har bolaget redovisat vad som är högst troligt, fullt möjligt, mer osäkert samt potential att bygga till och med år 2030. Till detta arbete har även adderas ytterligare utbyggnadsmöjligheter av olika slag – omnämnt som ”utökad potential” som redovisats tillsammans med övriga möjligheter. I och med detta arbete har bilagan om ”Områdesbaserad information om projekt och planeringsförutsättningar för investeringar för nyproduktion” uppdateras. Arbetet pågår nu med att fördjupa en rad kvalitetsaspekter i det framtagna materialet dels utifrån förutsättningar rent byggnadstekniskt dels utifrån tid och påverkan på området och utifrån pågående satsning med superförvaltning.

Under december planeras därför att genomföra TEAMS-baserade områdesmöten med samtliga berörda parter inom koncernen för att diskutera fysiska platser.

Framgångsfaktorer i detta arbete handlar om samverkan, samförstånd och dialog gällande utvecklingsbehov och utvecklingsmöjligheter av fysiska platser inom respektive område. Syftet är att skapa helhetsperspektiv för alla områden och det enskilda området, där vi skapar en gemensam bild av nyproduktionens möjligheter att skapa kvaliteter och värden utifrån aktuella behov. När väl detta är genomfört är det möjligt att diskutera prioriteringar och förbereda stadens berörda förvaltningar så att vi kan agera nu för det långsiktiga perspektivet.

För varje område planeras initialt två möten och inför varje möte görs tillhörande utskick av material/underlag och efter varje möte kommer sammanställningar för kommentarer.

Möte 1: uppstart - områdets möjligheter till stadsutveckling – december/januari

Möte 2: återkoppling/summering prioriteringsgrunder - februari

Inbjudna till mötena ovan är EHAB, Göteborgslokaler, Poseidon, Bostadsbolaget, Familjebostäder och Förvaltnings AB Framtiden. Representanter på möten är i första hand central och lokal förankring genom distriktschef, nyproduktionsansvarig, fastigchef eller annan funktion.

Byggrättsinventeringen

Byggrättsinventeringen som genomfördes i somras av Framtidens hela fastighetsbestånd analyseras just nu av dotterbolagen. Varje bolag lämnar en rapport inom kort som visar vilka möjligheter och utmaningar de ser i att använda de byggrätter som identifierats. Delrapporterna kommer att sammanställas till en gemensam rapport. Det preliminära resultatet är att det finns en del möjligheter men relativt begränsade i volym. Analysen kommer också att visa på omfattningen av byggrätternas ekonomiska värde och ge indikationer på var det kan finnas lämpliga försäljnings-/bytesobjekt.

Volym med kvalitet

Samarbetsprojektet mellan Framtiden och Centrum för bostadsforskning är nu inne på sitt sista år och ska färdigställas hösten 2021. Syftet är att skapa ett verktyg för att kunna utveckla och utvärdera bostadskvaliteter utifrån ett antal kriterier som vilar på såväl vetenskaplig grund som boendeundersökningar, bland annat med hjälp av digitala hjälpmedel. Ett antal olika forskare har djupstuderat olika aspekter på kvaliteter i bostaden som ska bli en operativ verktygslåda i det fortsatta arbetet med att utveckla bra bostäder. Ett speciellt fokus ligger på att säkra bra kvaliteter utan att det innebär kostnadsökningar.

Bygglov Direkt

En arbetsgrupp har på moderbolagets uppdrag arbetat under året med att genomföra ett uppdrag från kommunfullmäktige med syfte att ge riktlinjer för att kunna bygga nya bostäder med mera med hjälp av bygglov direkt utan att invänta en ny eller ändrad detaljplan. Arbetet har skett i dialog med stadsbyggnadskontoret och en slutrapport väntas inom en snar framtid. Det preliminära resultatet är att det kan vara möjligt med nybyggnation av mer allmän karaktär men ingen mer omfattande nybyggnation av bostäder. En rättslig diskussion pågår mellan fristående jurist och

stadsbyggnadskontorets jurister där det kan finnas olika synpunkter på vad som kan vara möjligt.

Pilotprojekt Skattegårdsvägen

I stadsbyggnadskontorets pilotprojekt ”detaljplan med utökad exploatörsmedverkan” ingår Framtidens projekt Skattegårdsvägen som ett av fem. I det förändrade arbets sättet ingår att exploatören genomför större delen av de utredningar som behövs innan detaljplanen formellt startar. I det här projektet håller utredningarna på att avslutas och det formella detaljplanearbetet beräknas starta inom kort.

Riktlinjer Bogemenskaper

Moderbolaget har gett Framtiden Byggutveckling i uppdrag att skriva riktlinjer för hur vi ska förhålla oss till Bogemenskaper och hur arbetet ska genomföras. Ett utkast är framtaget och dialog har skett med moderbolaget. Riktlinjerna ska bland annat ge stöd för hur vi ska samverka med grupper som vill utveckla en bogemenskap och vilka villkor vi ställer upp för samarbetet, t.ex. marksituationen, ekonomiska förutsättningar, förvaltningsform, avtal m.m.

Oklandsåsen

Vid senast möte i byggnadsnämnden den 17 november så godkändes den föreslagna inriktningen för fortsatt arbete med översiktsplan för Göteborg. Oklandsåsen ingår i ett så kallat utredningsområde i ÖP vilket innebär att staden sätter fokus här för framtida stadsutveckling. Följande texten nedan är hämtad från handlingen och påverkar därmed Oklandsåsen, som är del av det utvalda yttestadsområdet.

”För att säkra stadens behov av bebyggelseutveckling, framförallt bostadsförsörjning, under översiktsplanens tidshorisont har kontoret därför i enlighet med tilläggsyrkande i BN (2020-03-17) utrett förutsättningarna för att ta nya områden i ytterstaden i anspråk (Ytterstadsutredningen). Som ett komplement till utbyggnadsstrategin ovan föreslår kontoret att översiktsplanen även pekar ut ett nytt större område i ytterstaden samt områden i anslutning till ytterstadens större samhälle att pröva vidare för bebyggelseutveckling. Totalt skulle detta tillskott kunna rymma 10–15 000 nya bostäder...”

Arbetet fortsätter nu med att framförallt via Johanneberg Science Park genomföra en fördjupad omvärldsanalys av liknande utbyggnadsområden i Europa och världen i vad som ställs för krav och förutsättningar gällande inriktning och hållbarhet etcetera. Arbetet redovisas i december. Parallellt med detta pågår även arbetsinsatser från en arbetsgrupp från deltagande parter gällande innehåll och produkt i syfte att fördjupa kommande inriktning och arbete för området. Allt arbete med Oklandsåsen redovisas successivt för styrgruppen och i och med att området nu är del av det utvalda området ”Kärra/Skogome” så kan arbetet därmed gå in i en ny fas gällande samarbetet och samverkansformerna.

DETALJPLAN OCH BYGGNADSPROGRAM

Pågående detaljplaner finns för ca 2 800 lägenheter fördelade på 21 projekt. Aktuell status för lagakraftvunna detaljplaner, som succesivt ska vidarebearbetas till förfrågningsunderlag, uppgår till cirka 800 bostäder fördelat på sex projekt.

PROJEKTERING OCH PRODUKTION

Projektering

För tillfället pågår arbete med förfrågningsunderlag i fyra projekt som beräknas komma ut på marknaden under vintern/våren. Projekten omfattar cirka 750 lägenheter.

Produktion

För närvarande pågår produktion av ca 1 850 bostäder i 15 projekt. Generellt bra framdrift i uppdragen trots den rådande pandemin. Sena avvikelser i ett antal projekt har konstaterats. Analys och granskning av dessa pågår.

Överlämning och avslut

Vi är inne i en intensiv leveransperiod och prognosen för året är totalt 568 färdigställda bostäder. Kontinuerligt arbete pågår för att säkerställa leveransvolymen. Två projekt ligger dock i med risk för försenat färdigställande från december 2020 till januari 2021 och ett intensivt arbete pågår för att så långt det är möjligt få leverans under innevarande år.

Eftermarknad

Uggleberget – alla husen överlämnade till förvaltningen 23/11. Kvarstår utredningar bland annat kring varma och kalla lägenheter – arbete pågår.

Donsö - arbetet med marken är klart och besiktning av denna är utförd och godkänd. Kvarstår hanteringen av garantifel. Tidigare värmeproblematik med bergvärmepumpar är lösta

Kortedala torg – läckage i fasad som pågått en längre tid. Troligen är det mjukfogen i betongskarvarna som är problemet varför vi byter till svällband.

Eftermarknadsvolymen växer kontinuerligt i takt med färdigställandet av bostäder. Nu finns att hantera ca 1 750 lägenheter under garantitiden.

EKONOMI & RAPPORTERING

Bokslut för oktober redovisas i separata handling med fortsatt överskott vilket möjliggör delåterbetalning av arvodet.

Budget för 2021 redovisas i separat handling. Bland annat bedöms omsättningen i nybyggnadsproduktionen exkl. moms och mark minska med ca 15% jämfört med prognos 3 innevarande år. Volymen möjliga färdigställda lägenheter för 2021 bedöms dock öka med ca 50 % jämfört med 2020. Upparbetat årligt belopp sjunker när projektet närmar sig färdigställande pga. den mest kostnadsintensiva delen i ett projekt är tidigare i produktionen.

I budgeten ökar kostnadsmassan för bolaget för att möta upp mål och strategier samt det höga produktionstrycket. Det bör nämnas att del fulla effekten av det nya ramverket

inte fullt ut har kunnat konsekvensbeskrivas kopplat till budget för 2021 vilket kan innebära kompletteringar i kommande prognoser.

Rapportering linjeverksamheten

AFFÄRSSTÖD

Flertalet dokumenthanteringsplaner och processer har eller ligger för fastställande och de första utbildningstillfällena har genomförts för Arkivprojektet som är i sin slutfas. Det är ett omfattande arbete men det är långsiktigt hållbart utfört.

Utredningar pågår och vi bistår med den information som efterfrågas.

Ytterligare en controller har hyrts in där tjänsten nu testas inför hur en kommande rekrytering kan formas.

Personal/HR

Rekrytering av projektchefer och projektledare har påbörjats. Tjänsterna är nu utannonserade.

Det har varit ett stort intresse för tjänsten som Verksamhetskoordinator. Ansökningstiden har gått ut och nu pågår urvalsarbetet.

Arbetet med organisation och arbetsätt pågår samtidigt arbetar vi med kompetensutveckling för att lägga grunderna för ett mer medvetet strategiskt förhållningssätt.

Det långvariga hemarbetet är en stor utmaning för att kunna leda och hålla ihop bolagen. Vi har anpassat oss väl med det nya arbetsättet och försöker utveckla våra digitala möten för att uppmuntra rörelse och kunna ha roligt tillsammans på ett Corona-säkert sätt, exempelvis står våra nyanställda står för organiseringen av bolagets digitala julfirande.

HÅLLBAR UTVECKLING

Slutseminarium i projektet utsläppsfria bygg- och anläggningsplatser har genomförts och slutrapport finns nu publicerad:

<http://www.goteborg.se/wps/portal?uri=gbglnk%3a20201116142538871> Projekt är en samverkan mellan förvaltningar och bolag inom Göteborgs stad som genom kunskapshöjning, dialog med branschen och framtagande av användbara upphandlingskrav vill stimulera till en snabbare utveckling av utsläppsfria fordon och maskiner innanför byggstaketet. Detta skulle innebära positiv effekt i klimatarbetet, bättre arbetsmiljö på arbetsplatserna och mindre omgivningspåverkan. Framtiden Byggutveckling har deltagit och bidragit i projektet.

Uppföljning av miljö- och energikrav och projekt har genomförts i de tre pågående projekten: Fjällbo Park, Beväringsgatan och Boihop Högsbo. Uppföljning av övriga projekt kommer att pågå under hösten och våren.

Mycket arbete och slutleverans i temagrupp mobilitetsinsatser mot kund samt stöd och sakkunnig i nyproduktionsprojekt i frågor om mobilitet, exempelvis Skattegårdsvägen och Riksdalersgatan.

Utvecklingsavdelningen har aktivt arbetat med koncernens bilpoolsupphandling som sakkunnigt stöd. Under oktober har utvärdering av inkomna anbud genomförts och tilldelning skett till MABI Sverige AB, både gällande elbilar och vanliga. Avtal ska tecknas mellan leverantör och förvaltande bolag. Bilpoolstjänsten ska användas i såväl nyproduktion, för att uppfylla krav i mobilitetsavtal, som i befintligt bestånd.

”Mobility broker” på Mandolingatan pågår och strax under 50 hyresgäster har hittills anmält sig. Mobilitetserbjudandet vänder sig till befintliga hyresgäster. En bilpoolbil och tre elcyklar samt stöd i brukandet kommer bland annat att ingå i erbjudandet under tre månader. Kommunikationsinsatser pågår för att få fler användare.

Joa Ivarsson ingår sedan november i SGBC:s (Sweden Green Building Council) regionala nätverk. Nätverket anordnar fyra frukostmöten per år på temat hållbart byggande.

Samordning sker tillsammans inom Göteborgs stad för att hitta gemensamma krav för att öka takten gällande klimatkrav på byggnader samt utreda basnivå klimatpåverkan i flerbostadshus.

I samband med Kommunsamverkan LCA deltog vi 26 november tillsammans med bostadsbolaget Eidar för att prata om och sprida erfarenheter från projektet ”Klimatkrav till rimlig kostnad”. Här delades erfarenheter kring hur fortsatt arbete med klimatarbete kopplat till bostäder lämpligen bedrivs.

Lägre produktionskostnader

Vi har tagit fram ett förslag på en 8-spännare som kan bli ett av ”Framtiden Byggutvecklings” typhus. Byggnaden är två 4-spännare som spegelvända och ligger mot varandra för att få 1 RoK att ligga i mitten. Rör- och elschakt är placerade så att dessa kan nås från trapphus. Vid stambyte behöver man inte störa hyresgästerna lika mycket som om man skall in i varje lägenhet. Tvättstuga placeras i bottenvåning, inga TT/TM i lägenheter. Fläktrum placeras på vindsplan. Det räcker med en hiss och ett trapphus /plan. Förråd är placerade inom BOA. Tillgänglighetskraven är uppfyllda. Produktionskostnaden är baserad på våra nybyggnadsregler.

Kommunikation

Framtiden Byggutveckling deltar i Business Arena Stockholm den 8 - 9 december. Den anordnas helt digitalt i år och fokus ligger på den nyproduktion som Byggutveckling och Egnahemsbolaget driver.

Upphandling/inköp

Östra Kålltorp är tilldelat men överprövat. Förvaltningsrätten är nu redo att gå till dom och vi inväntar deras svar. Selma 2 kvarter 9 är tilldelat. 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. Vi har även ute en upphandling av arkitektteam för tidiga skeden där vi ska knyta till oss expertis som stöd i vårt arbete med ”Framtiden stadsutveckling 2020–2030”.

Vi har tillsammans med HBV utrett våra möjligheter att på ett behörigt och smidigt sätt själva kunna ropa av på samtliga HBV-avtal. Utredningen har givit ett gynnsamt resultat. Vi planerar ett informationstillfälle i början på nästa år kring hur vi kan använda oss av HBV-avtalen för materialinköp till våra projekt.

PROJEKTAVDELNING

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

Projektavdelningen delas nu in i två enheter med två enhetschefer. Detta för att underlätta för projektchefer och projektledare och på ett bättre sätt ge stöd för pågående och kommande leveranser. Förändringen ger också en bättre möjlighet att kvalitativt styra projekten på ett bättre sätt.

Martin Blixt

VD

Framtiden Byggutveckling AB