

**Styrelsehandling nr 8**

Datum: 2020-12-10

Diarienummer: 2020-0201

Handläggare

Anna-Karin Olsson

Telefon: 031-773 83 44

E-post: anna-karin.olsson@framtiden.se

## Verksamhetsplan 2021

### Informationsärende

#### Styrelsen Förvaltnings AB Framtiden

Att anteckna information om utkast på verksamhetsplan 2021 som planeras beslutas på styrelsens sammanträde i februari 2021.

#### Ärendet

Ärendet innehåller utkast till verksamhetsplan för Framtiden Byggutveckling för 2021 vilken kommer bearbetas vidare. I enlighet med Göteborgs Stads riktlinjer för styrning, uppföljning och kontroll ska styrelsen årligen upprätta en verksamhetsplan. Arbetet ska inledas snarast efter det att kommunfullmäktige har beslutat om budget för nästkommande år. Styrelsen ska med utgångspunkt från framförallt bolagsordning, ägardirektiv och kommunfullmäktiges budget besluta om verksamhetsplanen senast i februari månad.

Förvaltnings AB Framtiden planerar att besluta om koncerngemensam affärsplan för Framtidenkoncernen för år 2021-2023 på deras styrelsesammanträde 2020-12-15.

Framtidenkoncernens strategi för lägre produktionskostnader beslutad av Förvaltnings AB Framtidens styrelse 2020-11-23 och KF/KS uppdrag att införa verksamhetsspecifika klimatmål samt övriga krav som inkommit kommer inarbetas i verksamhetsplan för 2021.

Verksamhetsplanens uppbyggnad och struktur följer koncerngemensam affärsplan för Framtidenkoncernen för år 2021-2023.

Uppföljning av verksamhetsplanen föreslås två gånger per år.

#### Bedömning ur ekonomisk dimension

Vår bedömning är att de aktiviteter som verksamhetsplanen innehåller inom områdena nyproduktion och utvecklingsområden är affärsmässigt motiverade för att nå de mål som ställs i affärsplanen.

#### Bedömning ur ekologisk dimension

I förslag till affärsplan har bland annat koncernens nya strategi för investeringar i nyproduktion inarbetats. Den innebär att miljö- och klimatåtgärder kan användas för att öka lönsamheten i nyproduktionsprojekt vilket kan driva innovation inom hållbart byggande.

#### Bedömning ur social dimension

De strategiska prioriteringar och satsningar som affärsplanen innehåller avseende framförallt satsningar på koncernens utvecklingsområden genom *Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden 2020-2030* har framförallt strategi 2 *Framtidens Stadsutveckling 2020-2030* konkretiserats i verksamhetsplanen. Strategierna bedöms ha avgörande betydelse för om staden ska lyckas nå ambitionen om att inte ha några särskilt utsatta områden 2025. Genom stora investeringar i nyproduktion och befintligt bestånd kommer vi kunna bidra till en bättre bostadssocial situation och en stad med mer blandade bostads- och upplåtelseformer. Satsningen bedöms också bidra till en tydlig samhällsnytta som stärker stadens utveckling i stort.

## **Samverkan**

Informationsärendet har inte bedömts vara föremål för samverkan.

## **Bilagor**

1. Förslag på verksamhetsplan 2021



# Första utkast av Verksamhetsplan 2021

---

## Framtiden Byggutveckling AB

Första utkastet av Byggutvecklings verksamhetsplan för år 2021 för information till styrelsen.

Uppbyggnad och struktur följer koncerngemensam affärsplan för Framtidenkoncernen för år 2021–2023 och bland annat återstår arbete med att inarbeta:

- KF:s budget för 2021, beslutad 13 oktober 2020
- Förvaltnings AB Framtidens Affärsplan 2021–2023 som förväntas beslutas 2020-12-13
- Koncerngemensamma strategier, exempelvis strategin för utvecklingsområden, strategin för sänkt produktionskostnad etcetera
- Texter med mera

## Uppdrag som berör bolaget i Kommunfullmäktiges budget 2021 (OBS! Skall uppdateras utifrån KF:s budgetbeslut 13 oktober)

Områden	KF Budgetuppdrag inkl. ekonomiska uppdrag
Budgetuppdrag från KF:s budget 2020	Samtliga nämnder och styrelser får i uppdrag att se över möjliga realiseringar av tillgångar i syfte stärka stadens finansiering av kommande års investeringsprojekt.
	Samtliga nämnder och styrelser får i uppdrag att sträva efter hög kostnadstäckning på avgiftsbelagda verksamheter, där så är möjligt.
	Samtliga nämnder och styrelser får i uppdrag att bedriva ett digitalt effektiviseringsarbete under hela planperioden.
	Samtliga nämnder och styrelser får i uppdrag att bidra till att minska stadens totala personalvolym, enligt arbetad tid, under mandatperioden.
	Samtliga nämnder och styrelser får i uppdrag att överse implementering av Göteborg Stads plan för jämställdhet 2019 - 2023 i stadens verksamheter. (SE UPPFÖLJNINGSPÅRÅG TILL NÄMND/STYRELSE)
	Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag, tillsammans med berörda nämnder och styrelser, att utvärdera Gårdstensmodellens processer och ta tillvara på de goda exempel som finns i projektet, för att i ett senare skede kunna implementera hela eller delar av processen i arbetet med andra utanförskapsområden.
	Förvaltnings AB framtiden får i uppdrag, tillsammans med berörda nämnder och styrelser, att utarbeta riktlinjer och förslag på områden, för att utan detaljplan kunna gå direkt på bygglov inom Förvaltnings AB Framtidens mark.
Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag, tillsammans med berörda nämnder och styrelser, att ta fram en strategi för att minska produktionskostnader för att möjliggöra billiga bostäder.	

# 1 Våra målområden

## 1.1 Nyproduktion

### Uppdrag (2020)

Framtiden Byggutveckling och Egnahemsbolaget får i uppdrag att i nyproduktionsstrategin inarbeta kommunfullmäktiges uppdrag om att ta fram riktlinjer och förslag på områden för att utan detaljplan gå direkt på bygglov på egen mark och om att ta fram en strategi för att minska produktionskostnader för att möjliggöra billiga bostäder. Uppdraget ska återrapporteras senast 30/6 2020.

### 1.1.1 Nämnd/Styrelse Mål: Vi ska bidra till att skapa en mer blandad stad, få ner vår totala produktionskostnad och färdigställa 4 200 nya bostäder under perioden 2020–2022.

Aktiviteter	Beskrivning / syfte med åtgärden
Nyproduktionsstrategin	Säkra att styrning i olika skeden främjar sänkt produktionskostnad, finansiella mål, klimatrelaterade mål samt övrigt som strategin innehåller.  Bland annat ska investeringsstöd erhållas vid produktion i utvecklingsområden, solceller prövas i alla projekt, nedskrivningar hållas inom vissa gränser.  Vidare utveckling av denna punkt kommer att göras
Implementera strategi utvecklingsområden - stadsutveckling	Framtagande av gemensam plan för investering i nyproduktion.
Implementering av strategi för sänkt produktionskostnad	
Arbeta med att öka utvecklingen av projektet i tidigt skede.	För att sänka produktionskostnaden och möjliggöra olika produktsegment.  DELAKTIVITETER Tidiga utredningar ska säkra projektet ekonomiskt Identifiera och utvärdera särkrav och kostnadsdrivare i varje projekt Utveckla alternativ till dagens Gemensam standard Utveckla alternativ till dagens Programkrav Produktutveckling för de byggnadstyper som identifieras som väsentliga för att få tilldelningar, t ex förskolor Utred affärsmodeller för att nå ökad tilldelning
Fortsatt utveckling av projektmodell, arbetssätt och verktyg för lönsamhetskalkyler och produktionskostnader.	För att säkra måluppfyllelse med bl a sänkt produktionskostnad, avkastningskrav och att bolaget driver utveckling i varje skede och projekt.
Öka kunskaperna internt och i förvaltande bolag för hur nyproduktionens utformning påverkar intäkter.	Ta fram ett underlag som förklarar hur intäkter och kostnader i projektet påverkar koncernens olika perspektiv. Styrningen från koncernen har inverkan på hur vi driver projektet. Det finns målkonflikter som ska balanseras för koncernen, vi bevakar koncernens totala påverkan. Förvaltande bolag bevakar sin påverkan.
Utveckla risk- och möjlighetsanalys, lärandeprocess och erfarenhetsåterföring för varje skede.	För att kunna implementera innovationsförslag, leda och styra projekt- och produktutveckling. En annan del är att få rätt gränsdragning för hantering mellan FBU och förvaltande bolag exempelvis under garantitiden.

Aktiviteter	Beskrivning / syfte med åtgärden
	Arbeta för att systematisera återföringen, via bolagsdagar som kopplas till erfarenhetsbank
Delta i utvecklingen av digitalisering i byggprocessen	Att delta i Bygg 4.0 för att sänka produktionskostnaden
Fortsatt utveckling av standardprodukter med repetitiva möjligheter.	För att sänka produktionskostnaden och minska ledder, korta byggtider.
Verka för planstarter och driva planarbete. Utveckla arbetssätt för att få driva detaljplaner (aktörsmöten).	För att få jämnt produktionsflöde och skapa planberedskap.
Utveckla arbetet med mobilitetsåtgärder.	För att sänka antalet p-platser som behöver byggas i samband med nyproduktion.  Samverkan med förvaltande bolag behöver stärkas för att med samarbete i frågan kommer vi framåt. Krävs lång framförhållning.
Implementering av miljöledning i våra ordinarie processer	Miljöledning ska integreras i verksamhetsstyrningen.
Verka för fler leverantörer - stora, medel och små bolag, nationella och internationella.	För att bredda marknaden och på så sätt skapa sund konkurrens med möjlighet till fler antal inkomna anbud och sänkt produktionskostnad.
Utarbeta krav i förfrågningsunderlag som leder till att marknaden (anbudsgivarna) driver sin egen utveckling.	För att vi inte skall låsa innovationshöjd hos anbudsgivarna skall ex miljökrav ställas som driver innovation och där FBU är tydliga med vilka mål som skall uppnås.
Kartlägga hur bolaget bidrar till klimattillsamlingar.	För att minska klimatpåverkan, giffria material och kunna göra klimatneutrala val.
Utred och föreslå lämpligt projekt för att genomföra utifrån BBR-kraven	För att utreda och implementera åtgärder som kan sänka produktionskostnaden.  Samverka med förvaltande bolag för att öka möjligheten att genomföra projektet

## Attraktiv arbetsgivare

### 1.1.2 Nämnd/Styrelse Mål: Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare



Aktiviteter	Beskrivning / syfte med åtgärden
Implementera nytt arbetsätt och ny organisation	Skapa en arbetsplats med tydlig fokus i alla skeden. Tydliga krav, förutsättning och resultat i respektive skede krävs. Tydliga roller, ansvar och mandat ska motivera medarbetarna att delta i utvecklingen av bolaget. Medarbetarna ska också kunna påverka sin arbetssituation.
Bredda kompetensen i olika skeden genom nytt arbetsätt och ny organisation	Implementera den nya organisationen och nytt arbetsätt så att verksamheten drar nytta av all bolagets kompetens
Utveckla bolagets kultur- och värdegrund. (Hur vi är mot varandra)	Arbeta med kultur- och värdegrund i samband med införande av ny organisation som ska arbeta processororienterat.
Tillsammans med bolagets medarbetare utveckla relationer trots Corona pandemin	Coronapandemin gör att relationsbygge är en utmaning. Vi arbetar delvis hemifrån och delvis på kontoret, vilket gör det svårt att utveckla relationerna i bolaget. Vi behöver arbeta med digitala möten och utvecklande frågor för att skapa engagemang och delaktighet.
Ta fram en plan för kompetensförsörjning	Ta fram en plan för att få rätt bemanning även i framtiden då utveckling sker och en del avgångar kommer att ske de närmaste åren.
Samverkan inom staden	Utveckla och stärk arbetet inom samverkansavtalet, både strategiskt och operativt

## God ekonomi och effektiv verksamhet

### 1.1.3 Nämnd/Styrelse Mål: Vi ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande.



Aktiviteter	Beskrivning / syfte med åtgärden
Utveckla och etablera en lednings- och styrningsmodell för bolaget	För att rätt styra mot verksamhetsmål, säkra innovativ höjd och vara ledande inom nyproduktion.  Ansvar mellan avdelningar och processer ska kartläggas för att tydliggöra förbättringspotential i bolaget.
Utveckla nytt arbetssätt att styra och följa upp nyproduktionsportföljen i olika skeden.	Börja kravställa och följa upp nyproduktionsportföljen i olika skeden (TS/DP/GF).  Utveckla uppföljning på projekt- respektive portföljnivå,
Utveckla och förtydliga uppföljning och prognos av projekt	För att stärka styrning och uppföljning av det enskilda projektet. Säkra att projektledare har kännedom om delegationsordning, rutiner inför projektavstämning och prognoser.
Information till förvaltande bolag	Säkerställ att förvaltande bolag har den information som krävs på olika nivåer i bolaget.
Säkra administrativa rutiner samt IT-stöd	Chefer upplever att mycket arbete läggs på att ta fram rapporter, information mm som ska kunna effektiviseras med en administrativ resurs.  IT-stöd behöver tillsättas och formas för att bolaget ska kunna ha en effektiv och säker förvaltning.