

**Styrelsehandling nr 6**  
Styrelsemöte 2021-03-29

Handläggare Martin Blixt

Diarienummer FBU2021-0017

Telefon: 031-773 83 42

E-post: martin.blixt@framtiden.se

## **VD-rapport 2021-03-18**

### **Inledning**

Första kvartalet 2021 går mot sitt slut och flera projekt har levererat enligt plan. Pågående pandemi påverkar verksamheten men konsekvenserna är hanterbara och leverans på uppdraget sker till största del.

### **Framdrift i huvudprocessen – initiera, planera och producera bostäder**

#### **STRATEGIER**

Den 2 mars genomfördes en planeringsdag med ledningsgruppen för att tydligt strukturera implementeringen av nya strategier och verksamhetsplanen för 2021.

#### **Utveckling/tidiga skeden**

##### **Startplan 2022**

Utvecklingsavdelningen har arbetat fram en nomineringslista till Startplan 2022 som nu kvalitetssäkras mot tagna strategier. Intensivt arbetet pågår för att kunna lämna in planbesked och söka markanvisningar för att kunna vara en del av Byggnadsnämndens Startplan 2022.

##### **Skattegårdsvägen**

I pilotprojektet Skattegårdsvägen med utökad exploatörsmedverkan har de utredningar som ansetts nödvändiga att göra innan formell planstart genomförts. En utvärdering av pilotprojektet med utökad exploatörsmedverkan där projektet ingår har genomförts tillsammans med staden och övriga pilotprojekt. Formell planstart beräknas till april/maj.

#### **DETALJPLAN OCH BYGGNADSPROGRAM**

Pågående detaljplaner finns för ca 2 700 bostäder fördelade på 18 projekt.

#### **PROJEKTERING OCH PRODUKTION**

##### **Projektering**

För tillfället pågår arbete med förfrågningsunderlag i tre projekt som beräknas komma ut på marknaden under vintern/våren. Vissa omtag görs för att anpassa projekten till strategin för lägre produktionskostnad. Projekten omfattar cirka 450 lägenheter.

##### **Produktion**

För närvarande pågår produktion av ca 1 801 bostäder i 14 projekt. Generellt bra framdrift i uppdragen trots den rådande pandemin.

Domen i överprövningen i projekt Östra Kålltorp gick emot oss, och vi har nu överklagat domen till Kammarrätten.

I projekt Titteridamm har bygglovets för garaget vunnit laga kraft och entreprenör är tilldelad.

Bogemenskap Högsbo ligger ute på förfrågan.

### **Eftermarknad**

Under året har 93 hyresrätter färdigställts och ytterligare 43 hyresrätter färdigställs under innevarande månad. Totalt kommer 136 hyresrätter färdigställas under kvartal 1 och aktuell prognos är 971 på helår 2021.

Donsö – särskild besiktning genomförd då flera generella garantifel har konstaterats.

## **Rapportering linjeverksamheten**

### **AFFÄRSSTÖD**

Bokslutet per februari landar på -449 tkr.

Verksamhetskoordinator har börjat och sätter sig just nu in i hantering av styrelsehandlingar. Framöver blir det arkiv-, avtals- och dokumenthantering mm.

Inhyrd controller fortsätter arbeta med att stärka rutinerna i tidigt skede. Detta sammanfaller väl med processkartläggningen som genomförts för processen.

Processkartläggningen kommer att fortgå under 2021 och ska länkas samman med handlingsplanen framtagen av EY. Här kommer avdelningar och ledning arbeta tillsammans för att landa rätt arbetssätt utifrån de förbättringar som efterfrågas av medarbetare och ledning. Controller och verksamhetsutvecklare kommer att ha viktiga roller i genomförandet av kartläggningen och implementeringen av rutiner.

Controllers kommer att ta över en del administration och förvaltning av Antura från projektavdelningen. Även en konsult från Antura ska hyras in periodvis. På längre sikt ska en koncerngemensam resurs rekryteras i samverkan med IT strateg på moderbolaget.

Controllers arbetar tillsammans med verksamhetsutvecklaren för att nyttja Antura bättre framöver och förbättra uppföljning och analyser.

Kontorskoordinator arbetar med nya telefonlösningen som är på plats nu.

IT-resurs är anställd och börjar 8/4 på EHAB, vi delar 50/50 på den tjänsten.

Arbetsbelastningen är hög på många roller, men vi ser nu en möjlighet att fördela arbetsuppgifterna på bättre sätt framöver.

### **Personal/HR (Reka)**

Rekryteringen av projektchefer, projektledare är i slutfasen

Rekryteringen av en ny avdelningschef har inte gett tillräckligt många kvalificerade sökande. Då tjänsten är mycket verksamhetskritisk planerar vi gå ut med ny annonsera inom kort. Under tiden har en tillförordnad avdelningschef anställts.

Arbetet med lönerrevision pågår. Lönesättningsarbetet är klar och cheferna har lönesamtalen under mars med sina medarbetare.

Vad gäller arbetsmiljö fortsätter arbetet under anpassade former. De nya digitala mötesformerna där avdelningarna träffas några gånger i veckan är uppskattade. På medarbetarnas initiativ arrangeras olika digitala aktiviteter för att behålla teamkänslan.

Arbetet med kompetensförsörjnings planen pågår. Det handlar om kartläggning av de befintliga kompetenserna men även att utveckla vårt arbetssätt med resursplanering.

## **Utredning/digitalisering**

### Geodata-projektet

Projektet har nu återrapporterats till Lars Bankvall då budgeten kom från förra årets FoU-budget. Härifrån har vi också fått klartecken på att köra på en "del II" av projektet, också finansierat av FoU-budgeten.

Del II kommer att gå ut på att upprätta en testmiljö av en koncerngemensam geodataplattform på samma webbaserade lösning som stadens GOkart är byggd på. I och med att det är en testmiljö kommer ramen för projektet att hållas stram; idén är att testa intern och extern behörighetsstyrning av lager, samt att ta fram 4-5 nya Framtidens specifika kartlager.

Fördelarna med att ha en gemensam plattform för koncernen är att bolagen enklare kan dela data med varandra och enklare kunna samverka inom geodataområdet – något mycket positivt för en bostadskoncern vars hela verksamhet i princip utgörs av geodata. Vi kommer också att kunna behörighets styra lager vilket betyder att efterfrågade kartlager som tidigare har ansetts för koncernspecifika och/eller affärskänsliga för att visas i en hela staden-miljö så som GOkart nu kommer kunna visas då tillgången till dem kan begränsas till behöriga personer.

### **Affärsutveckling**

Revidering av ny mall "affärskalkyl" med och utan investeringsstöd är nu klart och är under implementering i bolaget.

Typhus, 4-spännare och 8-spännare finns upprättade och är kostnadsberäknade, arbete pågår med hur installationer skall placeras för att nå en totalekonomi i projekten.

Upprättande av en 6-spännare pågår.

Kontinuerligt arbete med pågår med kostnadsberäkningar/lönsamhetsberäkningar i pågående projekt.

### **Upphandling/inköp**

Upphandlingen av arkitektteam för tidiga skeden pågår fortfarande där vi ska knyta till oss expertis som stöd i vårt arbete med "Framtiden stadsutveckling 2020-2030". Det är av yttersta vikt att detta arbete kan starta så snart som möjligt för att vi ska kunna ha en möjlighet att uppnå uppställda volymer och kvalitetsmål.

Vi utvärderar just nu arkitektupphandling för parallella uppdrag för Hammarkulletorget. Dessa arkitektupphandlingar annonserar vi själva då vi inte anser att ramavtalen täcker vårt behov på ett tillfredsställande sätt i dessa fall. INK är informerat om detta.

Vi har tillsammans med HBV haft ett informationstillfälle internt kring vad och hur vi kan ropa av material till våra projekt.

#### **Hållbarhet/KMA**

"Mobility broker" på Mandolingatan har avslutats. Enkätundersökning till användare och en slutrapport har genomförts. Cirka 70 hyresgäster använde tjänsten under den tre månader långa provperioden. Överlag var hyresgästerna mycket nöjda, cykelpoolen var flitigast bokad men även bilpoolen var välanvänd. En implementeringsguide och film har tagits fram inom projektet.

Inom DenCitys projekt "Fullservicefastighet" arbetas med olika lösningar för fastighetsnära paketleveranser. Här pågår som en följd av detta en plan för implementering inom befintligt bestånd i samverkan med Post Nord. Resultatet kan och bör leda till nöjda hyresgäster och ett minskat behov av egen bil.

Byggutveckling bistår med stöd kring hantering av mobilitets- och parkeringsfrågan kopplat till våra projekt. Vi ingår också sedan i år i Stadens arbetsgrupp för Elektrifierat transportsystem med särskilt fokus på byggtransporter.

Fortsatt samordning sker tillsammans inom Göteborgs stad för att hitta gemensamt förhållningssätt för att kunna öka takten gällande klimatkrav på byggnader samt utreda basnivå för klimatpåverkan i flerbostadshus. Internt utreds ett upplägg för att hantera målet om en halvering av koldioxidpåverkan till 2025.

Genomlysning pågår av hur nyproduktionsprojekten efterlever förfrågningsunderlagens miljökrav. En samlad redovisning ska ske till fastighetskontoret gällande markanvisade projekt med krav enligt miljöanpassat byggande.

SGBC Väst har haft årsmöte och planering av årets seminarier inom hållbart byggande. Framtiden Byggutveckling och Riksbyggen har ansvaret för ett seminarie vecka 40 med temat "Hållbar mobilitet".

Arbete med projekthantering med BBR-krav som bas är påbörjat.

Löpande arbete och KMA-stöd till projekt samt framtagande av anvisning av klimatberäkning till projekt Högsbo bogemenskap pågår.

#### **PROJEKTAVDELNING**

Lägesrapporter följs upp av controller och avdelningschef och rapporteras till VD. Förstärkt rutiner för uppföljning av ÅTA-arbeten är införda och kommer utvecklas ytterligare under våren.

Ny tillförordnad avdelningschef tillträder tjänsten den 22 mars och tillförordnad enhetschef avslutar sitt uppdrag den 15 april.

Justeringar i projekt utifrån Koncernbeslutet gällande 1% konst pågår och interna rutiner är under utarbetande.

Utvecklingen av eftermarknadsprocessen och gränsdragningar har redovisats och diskuterats i avdelningen.

Avdelningen engagerar sig nu i arbetet med projekthantering utifrån ny strategi.

Framtiden Byggutveckling AB

Martin Blixt

VD

Framtiden Byggutveckling AB