

Styrelsehandling nr 6
Styrelsemöte 2021-02-10

Handläggare Martin Blixt

Diarienummer FBU2021-0007

Telefon: 031-773 83 42

E-post: martin.blixt@framtiden.se

VD-rapport 2021-02-10

Inledning

Trots mycket speciella förhållanden med en pandemi under 2020 har vi fortsatt leverera en hög volym av bostäder och färdigställt totalt 538 hyresrätter till koncernens förvaltande bolag. Det har varit ett mycket händelserikt år för oss med den mest expansiva produktionsfasen i Byggutvecklings historia. Bolaget har haft igång över 12 000 bostäder i olika utvecklingskedan från projektidé, detaljplan produktion till färdigställda bostäder. Projektomsättningen har ökat från nära 1 600 Mkr 2019 till ca 1 800 Mkr. Totalt har vi nu 13 entreprenörer som har kontrakterats varav två utländska i tre projekt. Det har varit ett mycket ovanligt år där pandemin dock inte har påverkat nyproduktionen i någon större omfattning. Den enskilde medarbetarna har dock påverkats då arbetet huvudsakligen bedrivits hemifrån. Glädjande nog har effekterna av pandemin varit hanterbara och leverans på uppdraget har skett till största del med endast mindre konsekvenser.

Framdrift i huvudprocessen – initiera, planera och producera bostäder

STRATEGIER

Bolaget har förtydligt fortsatt arbete med Framtidens statsutveckling i Koncernledningen som är en del av *”Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden 2020–2030”*. Pågående arbete skall resultera i ett förslag till *”Plan för Framtidens stadsutveckling - nyproduktion i särskilt utsatta områden”* vilken kommer att presenteras i mars i år.

Arbetet med att implementera *”Framtidenkoncernens strategi för sänkt produktionskostnad”* som beslutades av koncernstyrelsen 2020-11-23 pågår med flera tagna initiativ. Bland annat har arbetet med Framtidenhusen och produktspecifikation initierats och flera projektspecifika förändringar för snabba resultat har gjort och är på väg genomföras.

Utveckling/tidiga skeden

Översiktsplan 2050

Byggnadsnämnden förväntas godkänna handlingen för utställning av översiktsplanen i mitten av mars och att granskning/utställning beräknas ske från slutet av mars till och med slutet juni. Framtiden Byggutveckling/Framtidenkoncernen har blivit ombedd att hantera ett remissvar. Under samrådsskedet genomförda Framtiden Byggutveckling omfattande arbete med samrådssvaret genom olika arbetsgrupper i bolaget samt med nyproduktionsansvariga i bolagen och utredare på moderbolaget. Nu aktuell

remissrunda förväntas inte lika omfattande. Vi ser däremot av information och internutbildningsinsatser avseende översiktsplanens bärande strategier - nära, sammanhållen och robust - samt markanvändningskarta.

Inriktningen är att genomföra ett antal informations- och utbildningsinsatser inom Framtiden Byggutveckling under perioden april-maj och rapportera eventuella möjligheter, risker, konsekvenser eller målkonflikter som uppmärksammas till styrelsen.

Omtag Biskopsgården

Framtiden Byggutveckling kommer med start under januari/februari delta i omstarten av programmet för Biskopsgården. Inriktningen från Budget 2021 och Byggnadsnämnden är ett omtag med trädgårdsstad som utgångspunkt för ett nytt programförslag som kopplar samman Biskopsgården med staden i övrigt. Arbetet skall ta fram en stadsplan och utgå från historisk stadsplaneanalys. Inriktningen för att bidra vända utvecklingen i ett socialt utsatt område. Hållbar exploateringsekonomi och utvecklingen av planen skall ske i en process där stadens förvaltningar och Framtiden arbetar nära och tillsammans. En större andel av planerna från programmet ska markanvisas efter lagakraftvunnen plan. Framtiden Byggutveckling har tillsatt en arbetsgrupp för externa möten med inriktning stadsutveckling, områdesplanering och produktutveckling som fortlöpande arbetar med interna arbetsgrupper inom Framtiden Byggutveckling.

Framtidens stadsutveckling 2020 - 2030

Nu är samtliga första möten med distrikten, berörda systerbolag och moderbolaget genomförda kring strategin för våra särskilt utsatta områden med fokus på Framtidens stadsutveckling och nyproduktion. Det har varit mycket givande möten som givit oss ytterligare kunskap kring lokala förutsättningar och behov för nyproduktion men också kännedom om vilka insatser som systerbolagen gör kring superförvaltning, renovering, ombildning och marknadsförutsättningar för eget ägande. Mötet i veckan om Hjällbo och Lövgärdet var det sista ut. Nu har vi en delad och samlad bild av läget i våra sex områden. I mötet om Hjällbo blev tydligt behovet av att fylla på med det som inte finns, dvs mer av markbostäder och upplåtelseformen eget ägande.

Arbetsmöte för stadsutveckling i Lövgärdet är genomförd. God uppslutning och mkt bra samtal och input från förvaltande bolag och EHAB. Stor samsyn råder kring vad Lövgärdet behöver i form av nyproduktion fram till 2030. Generellt framkom bilden av ett Lövgärdet som tillsammans med Tynnered ligger bäst till för att plockas bort från polisens lista.

Hammarkullen stod i fokus vid ett välbesökt möte i vår dialogserie kring utvecklingen i våra särskilt utsatta områden. Deltagare från Bostadsbolaget, EHAB och Göteborgslokaler kom med värdefull input till FBU:s arbete med utvecklingsplaner för nyproduktion i området.

Som en del av arbetet med utvecklingen av Hammarkulletorget genomförs under våren parallella uppdrag för att få in idéer som underlag för detaljplanearbetet.

Nu planerar vi för uppföljningsmöten under februari och mars, för att återkoppla, summera och diskutera en prioriteringsordning för att nå uppsatta mål.

Timjansgatan - på väg att sökas planbesked under Q1 2021.

Projektutveckling fortgår för övriga projekt med ett stort småhusinnehåll, ca 400, för EHAB.

Befintliga byggrätter inom koncernen

Efter att befintliga byggrätter i Framtidens fastighetsbestånd har identifierats har dotterbolagen under hösten analyserat möjliga projekt. Resultatet finns i en rapport levererad till moderbolaget där det framgår att ca 25 byggrätter/fastigheter skulle vara aktuella att studera vidare. Slutsatsen är dock att koncernen under åren har utnyttjat sina byggrätter väl och att tillskotten är marginella när det gäller nybyggnadsprojekt, något mer när det gäller påbyggnader/tillbyggnader och kompletteringar av bostadskomplement o.d.

Startplan 2022

Utvecklingsavdelningen har presenterat en lista med ca 2 000 bostäder som man avser nominera till Startplan 2022. Arbete kommer att starta/fortsätta enligt den projektmodell som är framtagen för att kunna lämna in planbesked och få markanvisningar så att projekten har möjlighet att kunna vara en del av Byggnadsnämndens Startplan 2022. Viktigt att i det arbetet knyta an till *"Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden 2020–2030"* och visa vad Koncernen kan erbjuda staden i form av nyproduktion.

Skattegårdsvägen

I pilotprojektet Skattegårdsvägen med utökad exploatörsmedverkan har de utredningar som ansetts nödvändiga att göra innan formell planstart genomförts. Tidplanen är att planen startar formellt under februari/mars.

Inventering av byggbar mark

Utifrån uppdraget att identifiera all eventuell byggbar egen mark i strategin för sänkta produktionskostnader görs en inventering av koncernens fastighetsbestånd. Uppdraget kommer att följas av en inventering av kommunal mark som kan tänkas utgöra tillskottsmark i anslutning till koncernens fastighetsbestånd.

Forskningsarbetet Volym med kvalitet

Projektet, som är ett samarbete mellan Framtiden och CBA, Chalmers är nu inne i sin slutfas och kommer att redovisas omkring halvårsskiftet. Syftet med projektet är att ge förutsättningar/praktiska verktyg att nå bra bostadskvaliteter i våra projekt med hänsyn tagen till krav på volym och kostnader. En handlingsplan för hur verktyget ska användas för att få full effekt i projektutvecklingen/projekteringsarbetet är under utarbetande.

DETALJPLAN OCH BYGGNADSPROGRAM

Pågående detaljplaner finns för ca 2 700 bostäder fördelade på 18 projekt. Aktuell status för lagakraftvunna detaljplaner, som succesivt ska vidarebearbetas till förfrågningsunderlag, uppgår till cirka 1 250 bostäder fördelat på 8 projekt. Alla projekt kan med laga kraft vunna detaljplaner kan inte gå i produktion på grund av olika anledningar. Exempelvis i projekt Säterigatan med ca 450 bostäder inväntar vi hamnbanans nya sträckning ytterligare några år.

PROJEKTERING OCH PRODUKTION

Projektering

För tillfället pågår arbete med förfrågningsunderlag i fyra 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 500 lägenheter.

Produktion

För närvarande pågår produktion av ca 1 850 bostäder i 15 projekt. Generellt bra framdrift i uppdragen trots den rådande pandemin.

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.

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

Årsbokslutet är rapporterat och resultatet landar på 2 466 tkr. Arbetet med bokslutet har löpt på enligt plan.

Rekrytering av Verksamhetskoordinator är klar och 15/2 börjar Jenny-Maria Ericsson-Deogan hos oss. Hon har jobbat länge inom staden med administrativa frågor och blir ett bra tillskott för att hantera styrelsehandlingar, utlämnade av handling, arkivfrågor, stratsysrapportering mm.

Inhyrd controller Ida arbetar med att stärka rutinerna i tidigt skede. Detta sammanfaller väl med processkartläggningen som genomförts för den processen.

Processkartläggningen kommer att fortgå under 2021 och ska länkas samman med handlingsplanen framtagna 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 genomförandet av kartläggningen och implementeringen av rutiner.

Arkivprojektet är avrapporterat avseende utvecklingsdelen. Implementering och organisering av handlingar fortsätter och där blir Verksamhetskoordinatören ansvarig för genomförande och förvaltning.

Personal/HR

Rekryteringen av en ny Verksamhetskoordinator är klar. Den nya medarbetaren börjar den 15 februari.

Rekrytering av projektchefer och projektledare pågår. Intervjuer genomförs med lämpliga kandidater.

Rekryteringen av en ny avdelningschef till projektavdelningen påbörjas. Tjänsten annonseras ut under vecka 5.

Arbetet med organisation och arbetssätt pågår med processkartläggning och förtydligande av rollerna.

Arbetet med lönerevisionen har påbörjats.

Det långvariga hemarbetet är en fortsatt utmaning delvis vad gäller ledarskap men även att upprätthålla en bra arbetsmiljö fysiskt och psykiskt. Fortsatt fokus på arbetsmiljö och uppföljning samt anpassningar löpande utifrån individuella behov. Olika initiativ från medarbetarna för att umgås digitalt hjälper oss att hålla upp humöret och skapa teamkänsla.

UTVECKLING

Utredning/digitalisering

Slutfas förstudie geodataprojekt där nu slutredovisning av projektets resultat genomförts. Härnäst väntar arbete med att identifiera nästa steg för koncernens samlade geodataarbete.

Arbete pågår med att kartlägga/samköra de arbeten som gjorts för att identifiera markägandefrågan i utvecklingsområdena i GIS för att få fram övergripande kartor.

Affärsutveckling

Arbete med att revidera och verifiera den nya sammanslagna lönsamhetskalkylmallen fortsätter under kvartal 1. Avstämning med moderbolaget som äger delar av dokumentet kommer ske under februari. Förhoppningen är att den nya mallen kan rullas ut och lanseras Q2.

Arbete pågår med kvalitetssäkring av mallavtal för föravtal och genomförandavtal där genomarbetning av risker gjorts i nyligen tecknade avtal.

Arbete kommer startas upp med LF och stadsdelarna kring BmSS för att få det att fungera bättre avseende produkten, avtalen och besluten inför tecknande av avtal.

Upphandling/inköp

Östra Källtorp är tilldelat men överprövat, och det har varit en lång väntan på dom. Vi förväntar oss dom om ca två veckor. Selma 2 kvarter 9 och Selma 2 kvarter 5 är kontrakterade. P-hus för Titteridamm är utannonserad. 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"*. Vi kommer också att annonsera en arkitektupphandling för parallella uppdrag för Hammarkulletorget.

Arkitektupphandlingarna annonserar vi själva då vi inte anser att ramavtalen täcker vårt behov på ett tillfredsställande sätt. INK har informerats om detta.

Vi har annonserat en FKU för att ta in projektledare i väntan på nyrekryteringar. Vi planerar även en FKU för att ta in konsulter som ska hjälpa oss med att fortsätta vår processutveckling i bolaget.

Vi har tillsammans med HBV utrett våra möjligheter att på ett behörigt och smidigt sätt kunna ropa av på HBV-avtal. Ett informationstillfälle för hela bolaget är inbokad i mars.

Vi har för oss i koncernen sammankallat och fått utfört en utbildning i "Ekonomisk granskning av leverantörer" av specialisten i förebyggande arbete mot ekonomisk brottslighet på INK, som hann med att dra detta för oss innan hon slutade. Deltagarna omfattade Inköpsrådet och medarbetare inom upphandling och inköp.

Inom koncernen har påbörjats ett arbete med att se över våra olika AF-delar med syftet att utbyta kunskap och idéer samt göra vissa gemensamma delar mer enhetliga mot marknaden, och en diskussion kring gemensamma inköp av byggmaterial har också påbörjats.

PROJEKTAVDELNING

Avdelningschefen har slutat och är tillfälligt ersatt med VD som tillförordnad avdelningschef. Två tillförordnade avdelningschefer är på plats. Detta för att underlätta för projektchefer och projektledare och på ett bättre sätt få stöd för pågående och kommande leveranser.

Förändringen ger också en bättre möjlighet att kvalitativt styra projekten på ett bättre sätt. Under januari tf avdelningschef haft separata sittningar med alla projektchefer för att skapa sig en samlad bild av läget i projekten, speciella utmaningar och uppföljning av hur ÄTA-hantering sker. Den samlade bilden är positiv men viss likriktning kommer ske i samband med upprättandet av utvecklad rutin. Lägesmöten har hållits för alla projekt i avdelningen och lägesrapporter med kommentar om ÄTA-hantering är upprättade.

Incheckningsmöten på ca 15 minuter sker dagligen då aktuella frågor tas upp för diskussion eller information med syfte att stärka ett socialt sammanhang i pandemitider. Under veckan har information från kreditutvärderingsgruppen arbete delats och uppdatering av force majeure hantering pga covid hinder har förtydligats och rapporterats.

Upphandling av processkartläggnings stöd pågår och arbetet planeras starta upp i månadsskiftet februari/mars.

Martin Blixt

VD

Framtiden Byggutveckling AB