

Styrelsehandling nr: 7.5

Handläggare: Martin Blixt

Utfärdat: 2021-02-10

Telefon: 031-773 83 42

Diarienummer: FBU 2021-0007

E-post: martin.blixt@framtiden.se

Uppföljning Verksamhetsplan 2020

Informationsärende

Styrelsen för Framtiden Byggutveckling AB

Att anteckna uppföljning av verksamhetsplanen 2020

Ärendet

Verksamhetsplanen har ett antal områden där utfallet för året följs upp. Områdena är; nyproduktion, attraktiv arbetsgivare samt god ekonomi och effektiv verksamhet. Där till kommer även uppdrag från Kommunstyrelsen.

För nyproduktion är måluppfyllelsen god. Vi har nått 39 771 kr per kvm, 70 (BOA+LOA)/BTA ljus, 6,4 anbud per kontrakt och en utländsk leverantör. Volymmålen har dock inte nåtts fullt ut pga försening i ett projekt.

Mål för medarbetarengagemang uppgår till 73 och överstiger målvärdet och föregående årsvärde. Sjukskrivningstalet uppgår till 3,3% och har minskat jämfört med föregående år men nådde inte målvärdet på 3%. Viss måluppfyllnad bedöms ha nåtts.

Målen på 5% för portföljens lönsamhet har inte nåtts men har förbättrats under 2020 och uppgår nu till 4,89 %. Vid utgången av 2019 var lönsamheten för portföljen 4,65%. Viss måluppfyllnad bedöms ha nåtts.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Ärendet är av administrativ karaktär och bolaget inte har funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur ekologisk dimension

Ärendet är av administrativ karaktär och bolaget inte har funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

Ärendet är av administrativ karaktär och bolaget inte har funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Samverkan

Ärendet har inte varit föremål för samverkan

Bilagor

1. Uppföljning Verksamhetsplan 2020



Verksamhetsuppföljning 2020

Framtiden Byggutveckling AB

Inledning

Väsentliga händelser och utveckling i bolaget

Bolagets nyproduktion har fortsatt under pandemin. Vissa projekt har drabbats av förseningar men som helhet har verksamheten kunnat bedrivas enligt tidplan. På byggarbetsplatserna har arbetet kunnat bedrivas med beaktande av de rekommendationer som gällt.

Hemarbetet har fungerat väl för bolagets anställda, vilka kunnat låna hem stolar och skärmar för att ha en så bra arbetsmiljö hemma som möjligt. Många har upplevt att digitala möten är uttröttande, men att slippa pendla har varit positivt.

Under perioden med hemarbete har vi genomfört en omorganisation 2020-07-01. Syftet är att bättre stödja verksamheten att nå målen med sänkt produktionskostnad, förändrat arbetssätt samt utvecklad ledning och styrning. Vi kommer nu att arbeta processorienterat i tre skeden (tidigt skede/detaljplan/genomförande). Som ett led att tydliggöra arbetssättet kommer kartläggning av respektive process att göras. Den interna beslutsgången har justerats genom tillsättande av utökade styrgrupper för att säkra målstyrning och nyttjande av bolagets samlade kompetens.

I juni presenterades strategin för särskilt utsatta områden, där vi tilldelas del i stadsutvecklingsuppdraget. Underlag för potential har tagit fram av Utvecklingsavdelningen. Tillsammans med förvaltande bolag har vi områdesmöten som ska generera plan för Framtidens stadsutveckling.

Under hösten har ett antal större oförutsedda och sena avvikelser i projekt uppstått, avvikelserna härrör till en och samma inhyrda projektchef. För att utvärdera projekten och ge förslag på förbättringar av styrning och ledning tillsattes en utredning som genomfördes av EY. Utredningen har mynnat ut i en handlingsplan som kommer att genomföras under 2021.

Uppföljning Verksamhetsplan

GRUNDUPPDRAG

Nyproduktion

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.



Strategi

- Pröva kostnadssänkande åtgärder inom område avtal/upphandling, tex risknivåer, entreprenadformer och standard.
- Prioritera industriellt byggande och koncepthus.
- Bredda marknaden.
- Konvertera utrymmen till bostäder.
- Förvärva och avyttra mark.
- Anpassa prissättning på parkering i nivå med andra aktörer.

Måluppfyllelse och kommentar

■ God

Analys av resultat

Antal färdigställda bostäder uppgår till 538, vilket är lägre än målet och orsakas av försening i ett projekt.

De projekt som beslutats under 2020 har (BOA+LOA)/BTA ljus på 70 %, vilket är i nivå med målvärdet.

Produktionskostnaden netto på 39 771 kr/kvm är i nivå med målvärdet.

Fem kontrakt har tecknats med fem leverantörer, varav en är utländsk entreprenör. Av de fem leverantörerna är en ny.

Entreprenadform för tecknade kontrakt är fyra totalentreprenad och en utförandeentreprenad.

Åtgärder för högre måluppfyllelse

Bolaget arbetar kontinuerligt med att säkra planeringen enligt de mål som sätts. Omorganisationen som ska stödja ett processororienterat arbetssätt är genomförd. Viss justering kommer att göras, i den mån det krävs, för att rekommendationer i erhållen handlingsplan från EYs utredning inarbetas i verksamheten.

Rekrytering av identifierade resurser genomförs under vintern/våren 2021.

Mått/Indikator	Utfall 2018	Utfall 2019	Utfall 2020	Målvärde 2020
Antal färdigställda bostäder/boendeform		870	538	587
(BOA+LOA)/BTA ljus (effektivitet) (årets beslutade investeringsärenden)			70	70
Antal anbud per projekt (uppdelat per entreprenadform)			6,4	5
Antalet nya leverantörer jmf med föregående år (uppdelat per entreprenadform)			1	2
Tecknade kontrakt med utländsk leverantör			1	1
Antal bostäder i detaljplanestarter (startplan)			920	
Kommentar: *Färdigställda startplaner fastställs i ett senare skede med hänvisning till pågående dialog med Stadsbyggnadskontoret				
Antal byggrätter				433
Kommentar: Definition utreds				
Beslutad produktionskostnad kr/kvm			39 771	39 750
Kommentar: Utfall avser netto produktionskostnad kr/kvm för avslutade projekt under 2020.				
Installerad effekt solceller kW			155	115
Kommentar: Utfall avser installerad effekt solceller för avslutade projekt under 2020.				

Aktiviteter och beskrivning	Status och kommentar
<p>Implementera och arbeta med produktutveckling samt motverka kostnadsdrivande faktorer genom att utveckla standard och programkrav för nyproduktion.</p> <p><i>Beskrivning / syfte med åtgärden</i> För att sänka produktionskostnaden och möjliggöra olika produktsegment.</p> <p><i>DELAKTIVITETER</i> Produktutveckling (Anna Norden) Implementera kostnadsdrivare (Lars Carlsson, Staffan Claesson) Utveckla Gemensam standard - separat samverkansyta (Anna Nordén) Utveckla Programkrav (Mikael Olehede)</p>	<p>✓ Avslutad</p> <p>2021-01-25</p> <p>Arbete med programkrav, standard och kostnadsdrivande faktorer har pågått under hösten tillsammans med arbetssätt för sänkt produktionskostnad. Syftet är att lägga större fokus i tidigt skede för att skapa rätt förutsättningar för lägre produktionskostnader i nyproduktionen.</p> <p>Nya strategier har presenterats under andra halvåret. Strategi för lägre produktionskostnad anger att en ny plattform med byggstandard utifrån lagkrav och BBR i nyproduktion. Därmed upphör tidigare gemensam byggstandard att gälla. Slutsats; Vi kan se att "gemensam standard" har hjälpt oss att ena koncernens bolag i syn på förväntat resultat på slutprodukten. Detta har inneburit att vi kunnat leverera höga volymer. Programkraven som gällt fram till november 2020 har arbetats fram utifrån ett förvaltningsperspektiv. Vårt arbetet med att identifiera kostnadsdrivande faktorer har inte fått genomslag i dessa programkrav. Från november 2020 gäller en ny strategi om lägre produktionskostnad, vilket innebär att vi kommer att arbeta fram nya programkrav i linje med den strategin.</p> <p>Sveriges allmännyttas arbetsgruppen med remissen "Modernare byggregler".</p> <p>Sveriges allmännyttas arbete med framtagande av "Nya generationens kombohus"</p> <p>Regeringsuppdraget "Typhus" i referensgruppen</p>
<p>Verka för fler leverantörer - stora, medel och små bolag, nationella och internationella.</p> <p><i>Beskrivning / syfte med åtgärden</i> För att bredda marknaden och på så sätt skapa sund konkurrens med möjlighet till fler antal inkomna anbud och sänkt produktionskostnad.</p>	<p>✓ Avslutad</p> <p>2021-01-25</p> <p>Två utländska entreprenörer har tilldelats kontrakt under 2020.</p> <p>Vi marknadsför FBU som kund genom egna sammankallade frukostmöten, pga Coronapandemin har vi endast hållit ett digitalt frukostmöte. Hemsidan uppdateras löpande med pågående upphandlingar och projekt på sikt.</p> <p>Vi jobbar för att i tidigt skede hålla öppet för alla entreprenadformer och produktionssätt och inte låsa parametrar som kan inverka på konkurrensen.</p> <p>Byggvepor/skyltar sätts upp. Pressutskick i samband med kontraktsskrivning.</p> <p>Slutsats av arbetet med breddad marknad 2016-2020;</p> <p>Vi har uppnått ett gott resultat då vi har många entreprenörer i våra projekt. Det är stora, små, nationella och internationella bolag.</p> <p>Byggutveckling är välkända både i Sverige och utomlands för att arbeta med att få in nya entreprenörer.</p> <p>Vi avslutar det nu som särskild satsning och går nu över i den löpande förvaltningen.</p>

Aktiviteter och beskrivning	Status och kommentar
<p>Utveckla risk- och möjlighetsanalys, lärandeprocess och erfarenhetsåterföring för varje skede.</p> <p>Beskrivning / syfte med åtgärden <i>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.</i></p>	<p>▶ Pågående</p> <p>2021-01-25</p> <p>Upphandlingsstrategi och sedan upphandlingsrapport skrivs alltid i våra projekt. Detta är en viktig del i bolagets process- och aktivitetsbeskrivningar. Kartläggning har påbörjats under hösten 2020 och ska fortsätta under 2021.</p>
<p>Utarbeta krav i förfrågningsunderlag som leder till att marknaden (anbudsgivarna) driver sin egen utveckling.</p> <p>Beskrivning / syfte med åtgärden <i>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.</i></p>	<p>▶ Pågående</p> <p>2021-01-25</p> <p>Genomfört upphandling i ett projekt där entreprenörens kreativitet har beaktats och premierats. Innebar ökad BOA-yta ställt mot grundhandling till ett lägre pris kr/m2. En upphandling av arkitektteam, i syfte att få till ett långsiktigt samarbete med tre samhällsbyggnadsteam, har startat. Påbörjat arbetet inom "klimatkrav till rimlig kostnad".</p>
<p>Utveckla arbetet med mobilitetsåtgärder.</p> <p>Beskrivning / syfte med åtgärden <i>För att sänka antalet p-platser som behöver byggas i samband med nyproduktion.</i></p>	<p>✓ Avslutad</p> <p>2021-01-25</p> <p>Arbetar aktivt med utveckling av mobilitets-och parkeringsområdet i pågående projekt såväl kopplat till mobilitets-och parkeringsutredningar som vid implementering av mobilitetsavtal</p> <p>Samordnat mobilitet och parkeringsfrågan för hela Hjällbo. Mobilitets och parkeringsutredning har genomförts för hela Hjällbo. Denna innehåller såväl fakta kring nuläge som förslag på åtgärder framåt. En enkätundersökning till samtliga boende inom Poseidons bestånd i Hjällbo har även genomförts. Hela underlaget ligger till grund för fortsatt arbete såväl i pågående planer som inför strukturplanearbetet. Samtal kring fortsatt uppföljning och hur arbetet ska tas vidare har startats såväl med byggherregrupp som med Poseidon.</p> <p>Uppstart "mobility broker" på Mandolingatan har skett under covidanpassade former under hösten. Här samverkar FBU, Poseidon distrikt väster och huvudkontor. Här utvecklas ett nytt arbetssätt för en enklare vardag gällande resande, där hyresgäster har tillgång till en app med samlade tjänster som underlättar vardagsresande. Fokus har varit kring elcykelpool där det även ingår lastcykel samt bilpool. Förutom detta genomförs förstärkande aktiviteter inom hållbart resande som</p>

Aktiviteter och beskrivning	Status och kommentar
	<p>rabatter vid test av bilpool med mera.</p> <p>Ett aktivt arbete har bedrivits under året inom mobilitets- och parkeringsområdet genom representant i koncernens projektgrupp för mobilitet och parkering och genom intensivt arbete under hösten i två temagrupper, mobilitetsåtgärder mot kund samt teknik och ekonomi. Resultatet ligger till grund för beslut i koncernledningen. Underlag har arbetats fram som tydliggör vikten av tidiga insatser i befintligt bestånd innan planstart så att bilparkeringsbehovet minskar och det blir enkelt att leva utan egen ägd bil. Detta skulle ge bättre förutsättningar för kommande nyproduktion. Framtiden Byggutveckling har föreslagit att ansvara för att genomföra ett arbetssätt internt som ekonomiskt delar bilparkeringsaffären från bostadsaffären i nyproduktionsprojekt. Detta blir ett arbete som ska genomföras under 2021 i projekt framåt.</p> <p>Koncerngemensam bilpoolsupphandling är genomförd tillsammans med Poseidon och avtal med MABI Sverige AB är tecknat med samtliga förvaltande bolag utom Familjebostäder. Avtalen kommer underlätta för såväl omställningsarbetet i befintligt bestånd som för mobilitetsavtal kopplat till nyproduktion.</p> <p>Deltar i Fullservicefastighetsprojekt inom Dencity. Fastighetsnära leveransboxar för paket och delningstjänster. Här är Västra Järnbrott ett möjligt testområde.</p> <p>Aktiviteten med att utveckla mobilitetsåtgärder avslutas då det övergått till moderbolaget. Mobilitetsåtgärder i nyproduktion kommer att finnas som en del i ordinarie projektutveckling framöver.</p>
<p>Öka kunskapen internt och i förvaltande bolag för hur nyproduktionens utformning påverkar intäkter.</p> <p><i>Beskrivning / syfte med åtgärden</i> För att optimering av intäkten och produktionskostnad för att stödja den finansiella strategin (på koncernnivå).</p>	<p>✓ Avslutad</p> <p>2021-01-25</p> <p>Månadsmöten hålls med nyproduktionsansvariga. Affärsutvecklare kommer att tillsättas under 2021.</p>
<p>Fortsatt utveckling av standardprodukter med repetitiva möjligheter.</p> <p><i>Beskrivning / syfte med åtgärden</i> För att sänka produktionskostnaden och minska ledtider, korta byggtider.</p>	<p>▶ Pågående</p> <p>2021-01-25</p> <p>Vi har varit delaktiga i framtagandet av det nya generationens Kombohus som Sveriges Allmännytta har upphandlat. Avtal klart i juni 2020.</p> <p>Vi har en representant i regeringsuppdraget Typhusutredningen. Utredningen presenteras i december 2020.</p> <p>Arbete är påbörjat med ett Framtiden hus med kvm kostnad på 32 tkr/kvm.</p>

Aktiviteter och beskrivning	Status och kommentar
<p>Kartlägga hur bolaget bidrar till klimatförsämringar.</p> <p>Beskrivning / syfte med åtgärden För att minska klimatpåverkan, giftfria material och kunna göra klimatneutrala val.</p>	<p>▶ Pågående</p> <p>2021-01-25</p> <p>Deltagit i Sveriges allmännyttas projekt "Klimatkrav till rimlig kostnad" med projektet Brilljantgatan där vi tillsammans med Tuve Bygg räknat ut koldioxidbelastningen per BTA samt kommit med inspel gällande rimligt kravställande kopplat till nyproduktion. Resultatet rapporterades i maj 2020.</p> <p>Deltar i projektet "Utsläppsfria byggarbetsplatser" tillsammans med byggande förvaltningar och bolag och BRG inom Göteborgs stad. Genomfört marknadsdialog med branschen. Syftet är att minska klimatpåverkan, minska omgivningspåverkan (buller och luftföroreningar) samt ge förutsättningar för en bättre arbetsmiljö på arbetsplatser.</p>
<p>Färdigställa nyproduktionsstrategi med inarbetade uppdrag.</p> <p>Beskrivning / syfte med åtgärden För att vi bland annat ska kunna vara följsamma till områdesstrategier för utvecklingsområden ex Biskopsgården skall omvandlas till tätt bebyggd stadsdel, resurssätta och vara aktiv part i arbetet. Driva utveckling för slutna kvarter, identifiera kvaliteter i byggnaden, utemiljö och närområdet för att skapa trygghet och bättre livsvillkor och hälsa för alla inom ramen för lönsamhetskrav.</p>	<p>✓ Avslutad</p> <p>2021-01-25</p> <p>Underlaget är överlämnat till moderbolag som under 2020 presenterade fyra strategier som berör nyproduktion.</p>
<p>Fortsätta utveckla digitalisering.</p> <p>Beskrivning / syfte med åtgärden För att möta framtida innovativa system, produkter och tjänster. Att inom bolaget frigöra resurser för att öka mervärde och att arbeta effektivt för att frigöra tid till utveckling och målstyrning.</p>	<p>▶ Pågående</p> <p>2021-01-25</p> <p>Deltar via koncernen i Sveriges Allmännyttas digitaliseringsinitiativ, vilket har inriktning på boende och livsmiljö samt administrativa delar.</p>
<p>Utveckla hus utifrån BBR-kraven</p> <p>Beskrivning / syfte med åtgärden För att utreda och implementera åtgärder som kan sänka produktionskostnaden.</p>	<p>▶ Pågående</p> <p>2021-01-25</p> <p>Järnmyntsgatan: används som ett referensobjekt för teoretiskmodell. Generell genomlysning har genomförts av tekniska programkrav för att identifiera kvaliteter utöver BBR-krav.</p> <p>Kvarteret G Mandolingatan ska genomföras enligt BBR och följas upp enligt strategin för lägre produktionskostnader.</p> <p>Tekniska programkrav för Gamlestadsvägen har delvis justerats i samråd med förvaltande bolag utifrån ett BBR-perspektiv.</p>

Aktiviteter och beskrivning	Status och kommentar
<p>Verka för planstarter och driva planarbete. Utveckla arbetssätt för att få driva detaljplaner (aktörsmedverkan).</p> <p>Beskrivning / syfte med åtgärden <i>För att få jämnt produktionsflöde och skapa planberedskap.</i></p>	<p>▶ Pågående</p> <p>2021-01-25</p> <p>Verka för planstarter görs kontinuerligt i vår verksamhet. Pilotprojektet Skattegårdsvägen planstartar under Q1 2021. En utvärdering av vunna erfarenheter och hur dessa kan tas vidare görs tillsammans med SBK under v.6 -2021. Vår ambition är att utveckla ett arbetssätt där vi får ta ett större ansvar, också under själva planarbetet, än normalt.</p>
<p>Utveckla och etablera en lednings- och styrningsmodell för bolaget och projektportfölj.</p> <p>Beskrivning / syfte med åtgärden <i>För att styra mot verksamhetsmål, säkra innovativ höjd och vara ledande inom nyproduktion.</i></p>	<p>▶ Pågående</p> <p>2021-01-25</p> <p>Processkartläggningar har påbörjats under hösten 2020.</p> <p>Tidiga skeden och Eftermarknad har kartlagts. Arbetet med kartläggning kommer att fortsätta under 2021 med beslutsprocessen och detaljplane- och genomförandeprocesserna.</p> <p>Styrning och ledning kommer att kartläggas när övriga processer är kartlagda. I och med omorganisationen och nya beslutsgångar internt kommer styrningen löpande att utvecklas och förtydligas. Intern beslutsgång är att LG beslutar om program och TS projekt och vilken inriktning de skall ha. Styrgrupp (just nu tisdagsgruppen) tar sedan över och ser till att projektet följer de strategier och mål som gäller från Inriktningsbeslut till överlämning till förvaltande bolag.</p> <p>Beslutsgång med Nyproduktionsråd har inte startat upp per december 2020. Ytterligare anvisning och information väntas från moderbolaget.</p>
<p>Utveckla och förtydliga uppföljning och prognos på projekt- och portföljnivå.</p> <p>Beskrivning / syfte med åtgärden <i>För att förbättra nyttjandet av Anturasystemet.</i></p>	<p>▶ Pågående</p> <p>2021-01-25</p> <p>Anvisning om rapportering har kommit i mitten av december. Definitioner behöver bearbetas för att få en effektiv uppföljning.</p>
<p>Fortsatt utveckling av projektmodell, arbetssätt och verktyg för lönsamhetskalkyler och produktionskostnader.</p> <p>Beskrivning / syfte med åtgärden <i>För att säkra måluppfyllelse med bl a sänkt produktionskostnad, avkastningskrav och att bolaget driver utveckling i varje projekt.</i></p>	<p>▶ Pågående</p> <p>2021-01-25</p> <p>Omorganisering genomförd 1 juli 2020, vilken har till syfte att öka samverkan mellan roller/avdelningar.</p> <p>Tjänst Affärsutvecklare kommer att införas på Utvecklingsavdelningen. Rollen ska vara ansvarig</p>

Aktiviteter och beskrivning	Status och kommentar
	<p>för att analysera produktionskostnader och lönsamhetskalkyler, där i ingår även att bevaka frågor om hyressättning och investeringsstöd.</p> <p>Utveckling av arbetssätt, projektmodeller och verktyg fortsätter under 2021. Kartläggning av tidiga skeden och eftermarknad har genomförts 2020. Under 2021 kommer detaljplane- och genomförandeprocessen att uppdateras. Det är ett led i att tydliggöra behov av justeringar för att uppnå en effektiv och kvalitetssäkrad projektprocess.</p>

Uppdrag: 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.



Status

✓ Avslutad

Kommentar

Utan detaljplan gå direkt på bygglov: Framtiden Byggutveckling och Egnahemsbolaget arbetar tillsammans med uppdraget som initialt inneburit analys av framtagna externa rapporter. Uppstart med SBK är påbörjat. Delrapportering enligt plan i juni 2020.

Juridisk genomlysning är klar. Slutrapport från FBU är överlämnad till moderbolaget.

Minska produktionskostnaden: Framtagande av strategi har genomförts av moderbolaget och resulterade i Framtiden koncernens strategi för lägre produktionskostnader.

STYRNING OCH LEDNING

Attraktiv arbetsgivare

Nämnd/Styrelse Mål: Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare



Strategi

- Utveckla effektivitet och organisatoriskt lärande genom att nyttja digitaliseringen och samarbeta inom koncernen och branschen.
- Kompetensförsörjning genom att använda våra stolta medarbetare som ambassadörer för koncernen.
- Ge medarbetarna förutsättningar till ett hållbart arbetsliv med fokus på en trygg och säker arbetsmiljö, att motverka stressrelaterad ohälsa och vara en inkluderande arbetsplats.

Måluppfyllelse och kommentar

■ Viss

Analys av resultat

Nyckeltalen visar en positiv utveckling.

Sjukfrånvaron har minskat jämfört med föregående år i enighet med målet. Fokus på förebyggande arbete och även hemarbetet kan förklara att sjukfrånvaron minskade under året.

Hållbart medarbetarengagemang ökat betydligt jämfört med 2019 och ligger högre än målvärdet. Det kan bero på bolagets arbete med att skapa en effektiv organisation och utveckla bolagets arbetssätt. En annan förklaring kan vara det förändrade arbetssättet under pandemin med fler och regelbundna avstämningar och möten som har lett till mer närvarande ledarskap, möjlighet till snabbare informationsutbyte och mer kontakt med kollegorna inom avdelningen.

Personalomsättningen är lägre än målvärdet. Under 2020 har skett en utökning med nya tjänster som var nödvändiga att tillsätta för att säkerställa att resurser och kompetens finns för att klara bolagets uppdrag.

Åtgärder för högre måluppfyllelse

Vi behöver fortsätta arbetet med att utveckla bolagets struktur med fokus på arbetssätt och organisation för att få tydligare processer, roller och mandat. Vi behöver också se över och ta tillvara på de lärdomar och arbetssätt som vi har lärt oss under pandemi och som kan leda till ett hållbart arbetsliv.

Mått/Indikator	Utfall 2018	Utfall 2019	Utfall 2020	Målvärde 2020
HME	74	69	73	70
Beskrivning. <i>index för hållbart medarbetarengagemang</i>				
Sjukfrånvaro	1,1%	4,3%	3,3%	3%
Kommentar: Mål - minska och förebygga stressrelaterad sjukfrånvaro.				
Personalvolym i arbetad tid*		31	37	
Beskrivning. <i>*Definieras under året för att kunna följa upp uppdraget till alla nämnder och styrelser i kommunfullmäktiges budget 2020 att bidra till att minska den totala personalvolymen enligt arbetad tid under mandatperioden. Kommer relateras till den utökade omfattning verksamheten får med anledning av bl.a. hög bostadsproduktion och uppdraget gällande trygghetsvårdar och -vakter.</i>				
Trygg och säker arbetsmiljö		8,1	8,3	8,5
Inkluderande arbetsplats		7,3	7,5	8
Personalomsättning	11,5	14,3	3,5	10
Kommentar: Målet är att behålla en låg nivå, högst 10 %.				

Aktiviteter och beskrivning	Status och kommentar
<p>Bredda kompetensen i olika skeden genom nytt arbetssätt och ny organisation</p>	<p>▶ Pågående</p> <p>2021-01-25</p> <p>Ny organisation implementerad from 2020-07-01. I samband med omorganiseringen förändras också arbetssätt där bolagets breda kompetens nyttjas i alla skeden.</p> <p>Efter beslutad organisationsförändring framkommer under hösten behov av ytterligare förändring av Projektavdelningen. En temporär organisatorisk förändring har genomförts och beslut om förändring under 2021.</p>
<p>Utveckla bolagets kultur- och värdegrund. (Hur vi är mot varandra)</p>	<p>▶ Pågående</p> <p>2021-01-25</p> <p>Bolagets förhållningssätt är en viktig del i strategi och arbetssätt som tagits fram under sommaren. Arbetet med bolagets värdegrunds fortsätter under 2021.</p>
<p>Ta fram en plan för kompetensförsörjning</p>	<p>▶ Pågående</p> <p>2021-01-25</p> <p>Arbetet fortsätter enligt kompetensförsörjningsplan och pågår löpande. Ny mötesstruktur, förhållningssätt kring kompetensutveckling klar. Nytt arbetssätt med resursplanering och behovsanalyser är implementerad. Arbetet pågår med rollbeskrivningar och fortsätter även under 2021.</p>
<p>Fortsätta arbetet med arbetssätt och organisation</p> <p><i>Beskrivning / syfte med åtgärden</i> <i>Skapa en arbetsplats med tydliga roller, ansvar och mandat med stor möjlighet att själv påverka sin arbetssituation.</i></p>	<p>▶ Pågående</p> <p>2021-01-25</p> <p>Arbetet med processkartläggning pågår och beräknas fortsätta även under 2021.</p>
<p>Tillsamman med bolagets medarbetare utveckla relationer genom gemensamma aktiviteter och ökat samarbete (Göra mer saker tillsammans)</p>	<p>▶ Pågående</p> <p>2021-01-25</p> <p>Distansarbetet har lett till nya former av gemensamma aktiviteter. En ny form av samhörighet skapades genom tätare digitala incheckningsmöten, digitala fikamöten, pausgympa och digital julfirande anordnad av bolagets nyanställda.</p>

God ekonomi och effektiv verksamhet

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



Strategi

Koncernens strategi för att nå de finansiella målen är att aktivt verka för att öka kassaflödet genom att frigöra kapital inom nedanstående områden:

- Optimera intäkter i befintligt bestånd och nyproduktion
- Effektivisering
- Besparingsaktiviteter
- Minskade nyproduktionskostnader
- Samarbete externa parter
- Upplåning

Måluppfyllelse och kommentar

■ Viss

Analys av resultat

Projekt som tas upp för Investeringsbeslut har arbetats intensivt med under hösten för att anpassas till de nya strategier som införts under året.

Utfallet i pågående projekt har varit svåra att påverka då kontrakt redan är tecknade och inte kan omförhandlas utan fördyringar.

Åtgärder för högre måluppfyllelse

Bolaget fortsätter arbetet med att införa nya arbetssätt som är processororienterat och ska stödja att alla tillgängliga resurser nyttjas optimalt i projektets utveckling och genomförande. Målet är att nå de krav på sänkta produktionskostnader som finns i koncernens affärsplan.

Mått/Indikator	Utfall 2018	Utfall 2019	Utfall 2020	Målvärde 2020
Nominell avkastning på fastighetsinvesteringar		4,65%	4,89%	5%
Justerad soliditet		3,1%	3,7%	3,7%
Nominell avkastning				
Beskrivning. Fastighetsinvesteringarna ska i genomsnitt ge en nominell avkastning på 5 %. Värdena avser portföljvärde för investeringsbeslutade projekt.				

Aktiviteter och beskrivning	Status och kommentar
<p>Utveckla nytt arbetssätt att styra och följa upp nyproduktionsportföljen i olika skeden.</p> <p>Beskrivning / syfte med åtgärden <i>Börja kravställa och följa upp nyproduktionsportföljen i olika skeden (pågående detaljplaner och investeringsbeslut).</i></p>	<p>▶ Pågående</p> <p>2021-01-25</p> <p>En del i utvecklat arbetssätt handlar om att sätta fokus på tre delskeden. Mål och uppföljning i varje skede (Tidigt skede, detaljplaneskede, genomförande) är under framtagande. Portföljstyrning är under utveckling.</p>
<p>Fortsätta utveckla digitalisering.</p> <p>Beskrivning / syfte med åtgärden <i>För att möta framtida innovativa system, produkter och tjänster. Att inom bolaget frigöra resurser för att öka mervärde och att arbeta effektivt för att frigöra tid till utveckling och målstyrning.</i></p>	<p>▶ Pågående</p> <p>2021-01-25</p> <p>Deltar via koncernen i Sveriges Allmännyttas digitaliseringsinitiativ, vilket har inriktning på boende och livsmiljö samt administrativa delar.</p>

Sponsring

Sponsringsaktivitet	Besluts-dag/ Diariernr avtal	Sponsring-period	Sponsrings-åtagande inkl ev belopp 2020	Mottagarens motprestation Syfte
Inga aktiviteter 2020				

Gröna obligationer

Gröna obligationer - Framtiden Byggutveckling

Pågående projekt 2020

Projekt	Utfall 2020 (tkr)	Prognos 2021 (tkr)
Titteridamm	233 707	111 100
Beväringsgatan	176 655	120 642
Torpagatan, Torpa	193 202	102 470
Makrillen	99 184	18 114
Adventsvägen	16 786	0
Mandolin A	113 485	71 385
Mandolin BC	188 449	134 917
Mandolin D	8 540	107 152
Mandolin EF	177 977	160 729
Selma Stad	117 821	222 815
Donsö	40 875	0
Fjällbo park, Utby	89 397	34 269
Merkuriusgatan	31 479	0
Järnmyntsgatan, Högsbo	66 767	21 484
Boihop, Högsbo (Rubelgatan)	70 895	0
Uggleberget,	126 846	0
Sisjödalen	111 467	156 733
Askimsviken	60 369	0
Brilliantgatan	79 811	0
Radiatorget	87 417	11 580
Syster Estrids gata	29 036	0
Östra Källtorp	85 134	63 810
Saffran Bostäder	34 062	39 442

Kommande projekt 2021

Projekt	Prognos 2021 (tkr)
Gamlestadsvägen	35 598
Selma 2 Etapp A	103 125
Robertshöjd/Smörslottsgatan - Härlanda Tjärn	90 388