

Styrelsehandling nr 6
Styrelsemöte 2021-04-20

Handläggare Martin Blixt

Dnr: FBU2021-0018

Telefon: 031-773 83 42

E-post: martin.blixt@framtiden.se

VD-rapport 2021-04-13

Inledning

Under årets första kvartal har 177 nyproducerade hyresrätter levererats till förvaltande bolag. Prognosen för helåret 2021 är 971 hyresrätter och för 2022 är prognosen 588 hyresrätter.

Pandemins påverkan bedöms som oförändrad jämfört med tidigare. Verksamheten är påverkad med hanterbara konsekvenser där leverans på uppdraget sker till största del.

Materialprisutvecklingen för trävaror är oroväckande och kommer med stor sannolikhet påverka pågående och kommande upphandlingar. Danske Banks Skog och ekonomirapport nummer 1/mars 2021 påvisar nivåer i paritet med toppnoteringen hösten 2018. Den positiva prisnedgången under våren 2019 är nu helt raderad. Nedan saxat ur rapporten. **Källa:** [skog-och-ekonomi_1_2021.pdf \(danskebank.se\)](#)

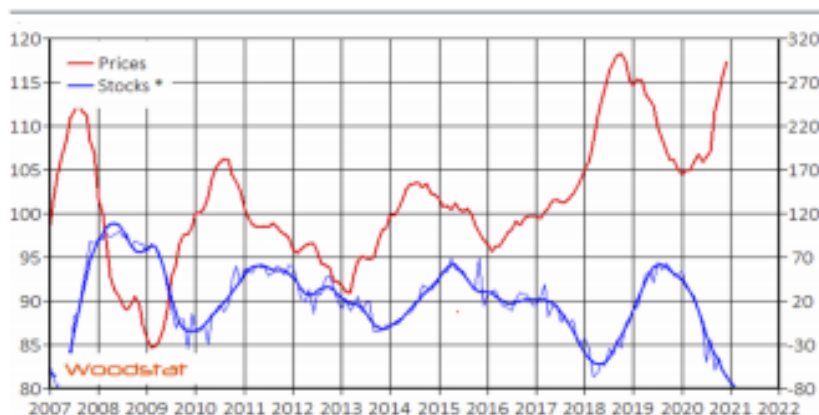
Extremt trävarurally med fortsatta prishöjningar. Just nu råder det rena rama champagneyran hos sågverken. Den starka trävarumarknaden som inleddes förra året, med framförallt ökat hemmafärdande, fortsätter.

Trävarulagren är nästintill rekord låga i alla handelsled och prishöjningarna rullar på. Situationen för sågverken har varit uppochnedvända världen. Prishöjningar på trävaror mitt i vintern då byggandet avstannar sker mycket sällan, se figur 8. Denna vinter är ett gyllene undantag där priserna bara eskalerat. Flera aktörer talar om fortsatta prishöjningar efter årsskiftet på över 10 %, från redan höga nivåer

I media rapporteras om fortsatt prishöjningar efter årsskiftet 2020/2021 så som annonseras i rapporten.



Figur 8. Svenska trävarupriser (index 100-2015) och lager (balans).



Källa: Woodstat

Sveriges Allmännyttan planerar släppa nästa rapport om entreprenadprisutvecklingen i maj.

Framdrift i huvudprocessen – initiera, planera och producera bostäder

STRATEGIER

Den 13 april avrapporterades tilläggsuppdraget ”*utökad potential i utvecklingsområden*” direkt kopplat till Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden till koncernledningen som mottogs mycket positivt.

Fortsatt fokus i bolaget på implementering av det strategiska ramverket.

Utveckling/tidigt skede

Utveckling (sänkt produktionskostnad)

1. Snabba resultat

Ansvarig tjänsteperson är utsedd. Samtliga medarbetare inom Utvecklingsavdelningen fick i uppdrag att tillsammans eller enskilt leta fram byggbar egen mark för framarbetade typhus. Samtidigt pågår ett arbete med att genomlysa redan pågående projekt för identifiering av möjlighet till sänkt produktionskostnad. Initialt görs grovsortering föra att sedan göra fördjupat arbete med aktuella projekt. Arbetsform och tillvägagångssätt arbetas sedan in i den löpande verksamheten.

Parallellt har successiv genomgång av projekt som går att påverka för att väsentligt sänka produktionskostnaden gjorts. Exempelvis har i pågående detaljplanearbete omtag initierats för Marconigatan och Riksdalersgatorna. För projekt som förbereds för upphandling/investeringsbeslut har ett flertal åtgärder vidtagits i Gamlestadsvägen, Litteraturgatan etapp B & C, Robertshöjd, Gamlestadsvägen, Bogemenskap Högsbo, Mandolingatan kv. G, Litteraturgatan etapp C.

Resultat från inventering för typhus:

Lövgärdet –Två befintliga byggrätter identifierade där framarbetat typhus passar in. Projektet arbetas nu fram i enlighet med vår projektmodell för att inom kort kunna söka bygglov. Två åtta-spännare är planerat för de två byggrätterna.

Hammarkullen – där några platser identifierats som kan vara aktuella för typhus. Ett av typhus kommer prövas för bygglov direkt.

Kortedala – Här finns några platser som identifierats som kan vara lämpliga för typhus. En utmaning är stora krav på kulturhistorisk anpassning.

2. Investeringsstöd

Samtliga projekt i tidigt skede liksom i övriga skeden prövas för statligt investeringsstöd.

3. Projektutformning

Projektanvisning/programkrav

Vi är nu mitt upp i arbetet med att genomlysa befintligt programkrav utifrån ett BBR-perspektiv. Arbetet leds av Utvecklingsavdelningen med teknisk kompetens från Projektavdelningen. Arbetet bedöms vara klart i slutet av juni för slutrapport till nyproduktionsrådet.

4. Typhus

Ytterligare ett typhus är framarbetat för granskning och nu är det en 6-spännare. Arbete pågår att även få fram en kvarterslösning.

Samtliga projekt i tidigt skede provas nu mot typhusen och investeringsstöd.

5. Mobilitet och parkering

Det har varit slutseminarium för DenCity där vår utvecklingsledare hållbarhet, Joa Ivarsson, medverkade i programmet. DenCity är ett forsknings- och utvecklingsprojekt som syftar till att hitta hållbara mobilitetslösningar i samband med stadsutveckling. Framtidenkoncernen är engagerad i två arbetspaket; Mobility Broker och Fullservicefastigheten. Den förstnämnda innebär ett pilotprojekt som bedrivits på Mandolingatan där hyresgäster fått stöd för att testa att boka och använda exempelvis cykelpool och bilpool under tre månader. Det andra paketet innefattar till exempel möjligheten att på ett transporteffektivt sätt leverera paket i anslutning till de boende. Enligt deltagare var det bästa med dagen att höra alla delprojekt i DenCity som tillsammans bidrar med lösningar för en transporteffektiv stad.

6. Mark

Startplan – Intern nominering för startplan 2022 är framarbetad och föredragen för nyproduktionsrådet, fortsatt analys pågår. Fokus är på paketlösning för utsatta områden och att övriga projekt så fort som möjligt lämnad in för planbesked. Dialog pågår med SBK.

Fokus är att hitta tillskottsmark och egen byggbar mark. Genomgång har gjorts av hela beståndet där projektutvecklarna nu arbetar med genomlysning av fastigheter som kan vara aktuella. Genomlysning pågår just nu av ca 250 fastigheter. En del av dem är på befintliga platser.

Utveckling (minskad klimatpåverkan)

Identifiering av lämpligt projekt till kommande klimatpilot pågår. Fokus är projekt som blir investeringsärende under 2021. Arbeta pågår med handlingsplan för minskad klimatpåverkan.

Löpande verksamhet Utvecklingsavdelningen

Kvartalsavrapportering är genomförd för samtliga projekt i skede 2-3. Skede 1 föredras i styrgrupp och skede 4 avrapporteras månadsvis.

Sund konkurrens

FBU ingår i Sveriges Allmännyttas projekt för sund konkurrens. Man har inom Allmännyttan identifierat ett behov att hjälpa medlemsföretagen att undvika att oseriösa aktörer anlitas vid upphandling av entreprenader och andra bygg- och fastighetsrelaterade tjänster. Oseriösa

aktörer medför en konkurrens på olika villkor som gör det svårare för seriösa bolag att konkurrera/erhålla uppdrag. Oseriösa aktörer medför även brottslighet och fusk med risk för brister i arbetsmiljö och utförande.

Syftet med detta projekt är att beskriva ett systematiskt arbetssätt som kan hjälpa medlemsföretagen att främja en sund konkurrens i deras verksamhet. I projektet ingår att ta fram en första version av manual och inköpsmall.

Aktuell fråga kopplat till lägenhetsförråds storlek, placering och hyressättning utvärderas. Fråga ställd till Sveriges Allmännyttan om utredningsmaterial eller liknande finns att tillgå. Kopplar just nu till specifikt projekt och kan komma att påverka kommande projektutformning, produktionskostnad och lönsamhet.

Upphandling/inköp

Det blev inget prövningstillstånd i projektet Östra Kålltorp vilket nu innebär att FBU gjort ny tilldelning med ny entreprenör. Avtalsspärr gäller nu i tio dagar.

Tilldelning har genomförts för P-däcket i Titteridamm. Högsbo bogemenskap är nu ute på annons.

Fler och fler projekt börjar nu färdigställas. Erfarenhetsåterföring av genomförda upphandlingar kommer nu att analyseras och jämföras med vald upphandlingsstrategi, upphandlingsrapporter och slutresultat. Beroende på resultat av analysen så justeras mallar, underlag och strategier därefter. Inköpsstrateg Björn Möller är ansvarig.

Rapportering linjeverksamheten

AFFÄRSSTÖD

Bokslutet per mars landar på -231 tkr.

Affärsstöd fortsätter arbetet med att forma och utveckla avdelningen för ökat stöd i bolaget och till dess medarbetare.

I dagsläget planeras för processkartläggningen för produktion som ska bidra till ökad och gemensam förståelse för projektmodellen samt lyfta problem som finns inom produktion. Detta var några av de punkter som EY hade med i handlingsplanen.

Controllers jobbar med att ta över administration och förvaltning av Antura för att frigöra resurser på Projektavdelningen som hanterat det hittills.

Inhyrd controller har arbetat effektivt med rutiner och uppföljning av projekt i tidigt skede, avrapportering sker till avdelningschef och har varit uppskattad.

IT-resurs är på plats och kommer succesivt att ta sig an strategiska frågor.

Personal/HR

Rekryteringen av projektchefer, projektledare är nästan klar. Vi har anställt en projektchef och två projektledare och för avsikt att erbjuda ytterligare en tjänst som projektchef och en tjänst som projektledare.

Vi har haft många intressanta kandidater till tjänsterna och utifrån intervjuerna kan dra slutsatsen att bolagets uppdrag uppfattas som attraktiv. Vi ser dock som en stor utmaning att matcha marknadens löner och förmåner. Vi ser också tydligt att genom förra årets uteblivna lönerrevision har vi hamnat efter marknadens lönenivåer både vad gäller den privata och även den offentliga sektorn. Detta gäller både sökanden med lång erfarenhet men även sökanden med kortare erfarenhet.

Vad gäller lönerrevisionen har lönesamtalen genomförts och vi beräknas vara klara med processen under april. Utbetalning av den nya lönen samt den retroaktiva höjningen från 1 november 2020 sker i samband med löneutbetalningen i maj.

Inom ramen för arbetsmiljöarbetet har vi påbörjat en diskussion kring arbetsmiljön för ledningsgruppens medlemmar, framför allt vad gäller cheferna. Anledningen är att många upplever en hög arbetsbelastning och vi behöver förebygga stressrelaterade problem.

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 Framtidenspecifika 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.

PROJEKTAVDELNING

Lägesrapporter följs upp av controller och avdelningschef och rapporteras till VD. Under april förstärks rutiner för uppföljning av egenkontroller och följsamhet till projektmodellen.

Dokumentcenter utvecklas tillsammans med affärstöd och flera nya och uppdaterade stöddokument har publicerats och förtydligande av ansvarsfördelning är gjord. Bland annat gällande BMSS.

Utvecklad processkartläggningen för detaljplane- och genomförandeprocessen startar upp under våren.

Framtiden Byggutveckling AB

Resursplaneringsverktyg för projekt, modul i Antura, startas upp under april och kommer ge bra stöd för kommande planering.

Martin Blixt

VD

Framtiden Byggutveckling AB