

Styrelsehandling nr 6

Styrelsemöte 2021-05-10

Dnr: FBU2021-0019

Handläggare Martin Blixt

Telefon: 031-773 83 42

E-post: martin.blixt@framtiden.se

VD-rapport

Informationsärende

Styrelsen för Framtiden Byggutveckling AB föreslår:

att anteckna VD-rapporten

Ärendet

Sammanfattande information från VD gällande perioden som varit sedan föregående styrelsemöte.

Bedömning ur ekonomisk dimension

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

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

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

Samverkan

Ärendet har inte bedömts vara föremål för samverkan

Bilagor

1. VD-rapport

VD-rapport 2021-05-10

Inledning

Mest anmärkningsvärda händelsen sedan föregående styrelsemöte är att Fastighetsnämnden avslag förlängningen av markanvisningsavtalet för Skattegårdsvägen. Mycket ovanligt och påverkar startplan 2021 påtagligt och leveranser av bostäder på sikt.

Framdrift i huvudprocessen – initiera, planera och producera bostäder

Strategier

Bolaget jobbar aktivt med implementeringen av koncerngemensamma strategier. Strategierna omhändertas via verksamhetsplanen i handlingsplaner för klimat, sänkt produktionskostnad, finans. En handlingsplan för attraktiv arbetsgivare är också framtagen. Föregående VD rapport beskrev flera vidtagna åtgärder och pågående arbete. Nedan komplettering av tidigare rapportering.

Strategi lägre produktionskostnad

1. Snabba resultat

Genomlysning av pågående projekt är påbörjad och en första avrapportering är genomförd.

Projekt Januarigatan är utsett att vara ett av tre projekt inom "snabba resultat". Projektet finns med i Startplan 2021 och planarbetet beräknas starta inom kort. Det innebär att vi i bästa fall med dagens ledtider utan överklaganden kan räkna med färdiga produkter om ca 5 år. Ledtiden för planen är osäker då Framtidens byggnation är en del av en större detaljplan med två andra intressenter inblandade.

Just nu pågår skissarbete för att utreda platsens förutsättningar att bygga typhus och bilparkering. Det finns två alternativ för bilparkering som nu utreds; ett p-hus på angränsande mark som tillhör staden, ett p-hus på egen mark. Det senare innebär mindre exploatering av bostäder då vi inte räknar med att bygga bostäder ovanpå parkering enligt Framtidens strategier. I det första fallet kan enligt preliminära skisser 3 typhus placeras in; två 8-spännare och en 4-spännare. Våningsantalet är beroende av vad staden kan gå med på men utgångspunkten är 6 våningar. Detta ger sammanlagt ca 100 – 110 bostäder. I det andra fallet får vi förmodligen bara plats med 2 typhus.

Parallellt pågår skissarbete för att kunna visa hur bostadshusen kan gestaltas med hänsyn tagen till lokala förutsättningar.

Styrelsehandling nr 6
Dnr: FBU2021-0019
2021-05-10
Bilaga 1

Hållbarhet – klimat

Selma 2, etapp C, kv 10 föreslås bli pilotprojekt för det uppdrag som tilldelats Byggutveckling där ett investeringsärende med mål att mer än en halvera koldioxidutsläppen i ett livscykelperspektiv skrivs fram.

TIDIGT SKEDE

Samverkan – Framtiden - staden

Det sker regelbundna möten inom samverkan med staden utifrån avtal och intentioner i att följa upp överenskommelser. Samverkansarbetet har under senaste tiden bl.a. fokuserat framdriften av planstartar som kan bidra till färdigställda bostäder under åren 2026 och 2027. Det är relativt liten volym men ändå viktigt för prognosen att vi får ordning i vilka namngivna planer från startplan 2020 och 2021 som verkligen kommer igång under året och vilka möjliga volymer som vi kan tillgodoräkna vissa årtal i våra prognoser. Generellt är det just nu svårt med långsiktiga prognoser utifrån att tidigare namngivna planer inte startas så som intentionerna varit.

Pilotprojekt Skattegårdsvägen

Fastighetsnämnden avslag förlängningen av markanvisningsavtalet för Skattegårdsvägen som gick ut den 25 april. Mycket oväntat och utan närmare förklaring. I september 2015 fattade Byggnadsnämnden beslut om positivt planbesked och önskade samtidigt en högre exploatering än vad som angetts i ansökan. I markanvisningsavtalet från juni 2017 anges en exploatering med 400 bostäder fördelat på 70% hyresrätter och 30 % bostadsrätter. Projektet har varit med i Startplan under flera år, dock utan att detaljplanen har startat. I maj 2019 fattade Byggnadsnämnden beslut om att Skattegårdsvägen, på vår begäran, skulle ingå som ett av fem pilotprojekt för byggaktörsmedverkan i planprocessen. I Planavtal från januari 2020 anges en volym om 350 bostäder och en förskola. Vi har haft bra framdrift i projektet det senaste året och stod klara att nu starta upp det formella planarbetet med staden. Ny arbetsmodell, pilotprojekt, gjorde att uppstarten var lite trög vintern 2019/2020, detta åtgärdades skyndsamt efter konkret feedback från Stadsbyggnadskontoret.

Marknadsanalyser – utbud, efterfrågan, betalningsförmåga och marknadsdjup

Framtiden Byggutveckling genomför just nu tillsammans med Egnahemsbolaget en gemensam översyn över vilka verktyg vi har för att göra kvalificerade bedömningar inom projektutvecklingen utifrån olika former av marknadsanalyser. Bedömningen just nu är att de befintliga egna informationskällorna för kunskapsunderlag i frågan inte är tillräckliga och att digitala verktyg som erbjuds på marknaden kan göra stor skillnad för kunskapsunderlag i framförallt det tidiga skedet för Framtiden Byggutveckling och Egnahemsbolaget.

Styrelsehandling nr 6
Dnr: FBU2021-0019
2021-05-10
Bilaga 1

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 med laga kraft vunna detaljplaner kan inte gå i produktion på grund av olika anledningar. Exempelvis i projekt

Pianogatan (fd Marconigatan), intensivt och kritiskt arbete pågår med omtag av projektet tillsammans med SBK/FK.

Omtaget för Radiovägen ligger pausat på grund av ett eventuellt tågreservat.

PROJEKTERING OCH PRODUKTION

Projektering

För tillfället pågår arbete med förfrågningsunderlag i fyra projekt, bland annat Gamlestadsvägen, som beräknas komma ut på marknaden under året. Vissa omtag görs för att anpassa projekten till strategin för lägre produktionskostnad. Projekten omfattar cirka 500 lägenheter.

Upphandling

Efter överprövning av vinnande anbud i Östra Kålltorp, där vi inte fick framgång med vårt bestridande, tilldelades den anbudsgivare som var placerad på andra plats. Även den tilldelningen överprövades men nu av den ursprunglige vinnaren. Ärendet är just nu i Förvaltningsrätten.

Bogemenskap Högsbo ligger ute på förfrågan och anbud inkommer i början av maj.

Produktion

För närvarande pågår produktion av 1 721 bostäder i 13 projekt. Generellt bra framdrift i uppdragen trots den rådande pandemin.

Pågående produktion har justerats ner med 170 bostäder i projekt Östra Kålltorp på grund av överprövad upphandling av bostäder och att garaget är färdigställt.

Färdigställda under året; 177, Prognos året 971, prognos kommande år 2022; 536 samt 2023; 691.

Titteridamm - montering av moduler, färdigställande av parkering och ansträngning för att påskynda inflyttning.

Eftermarknad

Ca 1 450 färdigställda hyresrätter i 16 projekt ligger i med garanti och hanteras av Byggutveckling tillsammans med förvaltande bolag.

Styrelsehandling nr 6
Dnr: FBU2021-0019
2021-05-10
Bilaga 1

Donsö - arbete med omfattande garantifel pågår.

Radiatorget - färdigställande av projektet som är under inflyttning och hantering av besiktningsanmärkningar.

Rapportering linjeverksamheten

AFFÄRSSTÖD

Utfall per 2021-03-31

Bokslutet per mars landar på -231 tkr. Avvikelsen jämfört med prognos 1 beror huvudsakligen på en felperiodisering av timdebiteringen, justerat för det så är utfallet i nivå med prognosen.

Personalkostnaden är lägre än prognos men motsvaras av ökning av OH-kostnader där inhyrning av konsulter för tjänster som ej rekryterats än samt utökning med enhetschef.

Prognos 2 per 2021-12-31

Omsättningen minskar ca 130 mkr jämfört med P1, främst pga förseningar i Östra Kålltorp, Torpa.

Kostnadsmassan är i oförändrad med några små justeringar mellan kostnadsposterna. Personalkostnaden för anställda ligger kvar på 50 mkr. Vissa rekryteringar har försenats och utökning med 2 PC/PL samt 2 stödfunktioner till Projektavdelningen lagts med i prognosen. Totala personalkostnaden för året är ändå i nivå med budget och prognos 1 då kostnaderna för dessa tjänster endast belastar del av året. Hur stödfunktionerna ska utformas är inte fastställt men vi har i prognosen tagit höjd för kostnaden.

OH kostnaden bedöms också bli i nivå med P1 även om vi har visst överdrag i Q1.

Personal/HR

Aktuell rekryteringsomgång av projektchefer och projektledare är nästintill klar. Vi har anställt två erfarna projektchefer och två erfarna projektledare. Redan den 5 maj började en av våra projektchefer tätt följd av en projektledare 1 juni. I augusti börjar ytterligare en projektchef och en projektledare. Dessutom finns ytterligare en projektledare som är nära avslut i rekryteringsprocessen. Samtliga dessa kommer ges individuellt anpassade introduktionsprogram för att komma in i kulturen och arbetssätten i FBU.

Rekrytering av ytterligare projektchefer är initierad och beräknas ge påfyllning om 6-8 månader.

Arbetet med olika aktiviteter pågår utifrån vår kompetensförsörjningsplan. Rollbeskrivningarna är snart färdiga och ligger till grund för det fortsatta arbetet med

Styrelsehandling nr 6
Dnr: FBU2021-0019
2021-05-10
Bilaga 1

kompetensprofiler och kompetenskartläggning. Eftersom vi har många expertroller där man är ensam i sin roll har medarbetarna fått möjlighet att aktivt delta i framtagandet.

Vi arbetar också aktivt med resurstillsättningsfrågor och gör analyser av kompetensbehov innan vi beslutar om en åtgärd exempelvis rekrytering. Det är också en viktig del i kompetensförsörjningsplanen. Vi inför även ett digitalt stöd för resursplanering i projekt.

Vi arbetar med bolagskulturen och att skapa en hållbar arbetsmiljö med fokus på samarbete, respekt och tillit till varandra. Därför genomförs föreläsningar i ämnet där vi kombinerar teori med enkla praktiska övningar för att stärka samarbetet inom hela bolaget.

PROJEKTAVDELNING

I samband med att tf. avdelningschef började 22/3 2021 identifierades tre fokusområden för arbetet som tf. avdelningschef.

- Höjd teamkänsla och medarbetarnöjdhet i projektavdelningen
- Ökad takt och tydlighet i implementeringen av 4 x strategier
- Förbättrat samarbete med andra avdelningar inom FBU

Ett antal arbeten pågår i avdelningen kopplat till dessa uppdrag, de är listade nedtill.

Organisation och struktur

En översyn av organisationsstrukturen på avdelningen pågår. I det arbetet ingår en översyn av enhetschefernas vara eller icke vara samt en ökad tydlighet av projektchefens roll och uppdrag. Det arbetet bedöms vara klart och implementerat innan juli 2021.

Resursplanering

Den 3 maj startar arbetet med resursplanering i Antura. Det ger en överblick 12 månader framöver. Bedömningen är ett bättre underlag än tidigare vid fördelning av resurser och planering för rekrytering till avdelningen.

Egenkontroller

I april månads projektavstämningar var fokuset på egenkontroller baserat på GBP. Slutsatserna är i korthet att egenkontrollerna är generellt sett bra för att hantera projektrisken. Flertalet av dem är dock byråkratiska och ej anpassade till FBU's verksamhet och det finns ett behov att förstärka arbetet med dem.

Styrelsehandling nr 6
Dnr: FBU2021-0019
2021-05-10
Bilaga 1

Samarbetsprojekt

I två projekt samarbetar projektavdelningen med utvecklingsavdelningen genom gemensam bemanning. Det är Rosmaringatan i Lövgärdet och Drakblommegatan i Kvillebäck, en projektchef respektive en projektledare från projektavdelningen är tillsatt i projekten samt en projektutvecklare från utvecklingsavdelningen som ansvariga. Det finns potential att dessa två projekt blir förebilder för samarbetet och även hur överlämning från utvecklingsavdelningen till projektavdelningen kan göras framgent.

Martin Blixt

VD

Framtiden Byggutveckling AB