

**Styrelsehandling nr 6**

Styrelsemöte 2021-06-15

Dnr: FBU2021-0020

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 information från VD-rapporten

**Bedömning ur ekonomisk dimension**

Bolaget inte har funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension

**Bedömning ur ekologisk dimension**

Bolaget inte har funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension

**Bedömning ur social dimension**

Bolaget inte har funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

**Samverkan**

Ärendet har inte bedömts vara föremål för samverkan

**Bilagor**

1. VD-rapport 2021-06-08

**Ärendet**

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

## VD Rapport 2021-06-08

### INLEDNING

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

### STRATEGIER

#### Strategi lägre produktionskostnad

Arbete med projektanvisning programkrav fortsätter. Förslag på ny projektanvisning programkrav kommer att redovisas i nyproduktionsrådet 18 juni för att fastställas 30 juni.

Arbete har inletts med att ta fram en typhuslamell som ska komplettera typhuspunkthusen.

#### Hållbarhet - klimat

Slutrapporten i forskningsprojektet Sampark är nu färdigställd och publicerad. Projektet har bidragit till att öka kunskapen inom parkering- och mobilitetsområdet. IVL Svenska Miljöinstitutet och Framtiden (genom Byggutveckling) har under åren 2018 – 2021 tillsammans drivit det samfinansierade forskningsprojektet Sampark.

Genomlysning har genomförts av hur nyproduktionsprojekten efterlever förfrågningsunderlagens miljökrav. En samlad första redovisning har nu presenterats för Fastighetskontoret gällande markanvisade projekt med krav enligt miljöanpassat byggande.

Miljöförvaltningen har bjudit in och presenterat kravet på införande av miljöledningssystem för ledningsgruppen.

Miljöutredning har startats upp och en genomlysning av miljö- och klimatprogrammet kopplat till nyproduktion pågår.

Förslag till klimatpilot är Selma 2 Litteraturgatan kvarter 10 del av etapp C är inarbetat i investeringshandlingen, se separat ärende.

### TIDIGT SKEDE

#### Startplan 2022

Utvecklingsavdelningen har tagit fram lämpliga projekt att nominera till stadens Startplan 2022. Flera planerade projekt är inte blivit möjliga nominera bland annat på grund av stadens mycket restriktiva hållning till nya markanvisningar, fastighetskontorets krav på att själva ska söka planbesked för markanvisad mark, långa handläggningstider för såväl behandling av planbesked som tillskottsmark och programstarter i vissa områden. Samtidigt har skärpta krav på genomarbetade förstudier och låga produktionskostnader krävt fler utredningar. Detta sammantaget gör att flera nomineringar skjuts till en senare tidpunkt.

Nomineringen som gjorts är: Ett ospecificerat paket om 500 bostäder i de särskilt utsatta områdena för att kunna bidra till målet om 3 000 färdigställda bostäder 2030. Tre projekt med ca 350 bostäder som fanns med i 2020 års Startplan men som inte startades och inte kom med i 2021 års Startplan. 6 specificerade projekt med ca 700 bostäder varav några saknar positiva planbesked. Totalt ca 1 550 bostäder.

## Hammarkullen

Deltidsavstämning genomförd för parallella uppdrag Hammarkulletorget där de tre inbjudna arkitektkontoren visade sina inledande tankar om torgets utformning. Kontoren har nu fått feedback på sina idéer inför fortsatt arbete. De färdiga förslagen levereras i midsommarveckan.

## DETALJPLAN OCH BYGGNADSPROGRAM

Pågående detaljplaner finns för 2 950 bostäder fördelade på 16 projekt. Aktuell status för lagakraftvunna detaljplaner, som succesivt ska vidarebearbetas till förfrågningsunderlag, uppgår till cirka 1 650 bostäder fördelat på 11 projekt.

I projekt Pianogatan (f.d. Marconigatan) i Västra Frölunda pågår detaljplanearbete och där har ett genombrott skett i diskussionerna med Stadsbyggnadskontoret. Nu finns förutsättningar för att hitta en balanserad väg framåt mellan Stadsbyggnadskontorets krav på utformning och strategin för lägre produktionskostnader som kommer innebära avsteg från strategin.

I Östra Kålltorp står projektet fortsatt stilla, förutom parkeringshuset som är färdigbyggt och överlämnat till Bostadsbolaget, på grund av överprövning av tilldelning av entreprenaden. Oklart när produktionen kan starta.

I projekt Saffransgatan pågår hyresförhandlingar utanför FBU:s kontroll som riskerar investeringsbidraget och därmed kraftigt försämra lönsamheten i projektet.

I projekt Selma 1, bebyggelsen närmast torget, pågår produktion för fullt. Genom omvandling av en byggnad från bostadsrätter till hyresrätter har antalet lägenheter ökat från 280 till totalt 292 lägenheter för Familjebostäder. Dessutom byggs 56 lägenheter i ett äldreboende. Planering och upphandling av rivning av en kvarvarande centrumbyggnad pågår, vilket i sig är ett komplext delprojekt med kvarvarande hyresgäster och trolig asbest i byggnaden vilket hanteras med särskilda åtgärder.

Kvalitetsproblem i projekt Donsö hanteras inom entreprenörens garantiansvar tillsammans med entreprenören och särskilda resurser som är inhyrda för att leda det arbetet.

## PROJEKTERING OCH PRODUKTION

### Projektering

För tillfället pågår arbete med förfrågningsunderlag i tre projekt. Vissa omtag görs för att anpassa projekten till strategin för lägre produktionskostnad. Projekten omfattar cirka 209 lägenheter.

Aktiviteter pågår för att anpassa projekten till strategin för lägre produktionskostnad.

### Upphandling

Gamlestaden 20:21 ligger ute på förfrågan och anbud inkommer i början av juli.

Bogemenskap Högsbo anbudstid är passerad och utvärdering är gjord, tilldelning är preliminär.

Vi avvaktar dom i Förvaltningsrätten beträffande Östra Kålltorp som blivit överprövad en andra gång.

Vi har fått klartecken att slutföra upphandlingen av arkitektteam för tidiga skeden och närmar oss den slutliga utvärderingen.

Arkitekter är ett mycket viktigt område för FBU och för att få fram så bra avtal och strukturer som möjligt för oss, koncernen och hela staden inom detta konsultområde så deltar vi i INKs arbete med handlingsplanen för arkitekter som togs fram i kategoriarbetet, samt sitter med i referensgrupp för byggnadsarkitekter.

Prisökningarna har varit stora på vissa byggmaterial och detta har aviserats i ett fåtal projekt hittills. Huruvida entreprenören överhuvudtaget ska få extra ersättning och i så fall hur stor denna ska vara, tittar vi på just nu.

Detta måste bedömas i varje enskilt projekt och beror bland annat på vad entreprenören borde ha förutsett, hur stora avvikelser det är på specifika material, hur stora risk- och vinstpåslag de redan har samt om vi indexreglerar avtalet. Då det är svårt att förutse hur priserna kommer att förändra sig framåt är det viktigt att vi inte bygger in några bestående prisökningar. Byggföretagen vägleder sina medlemmar att åberopa 6:3 AB/ABT (Force Majeur) p g a vad man säger, onormala och oförutsedda prishöjningar. Byggherrarna har tagit fram vägledning till beställarna. Samtal förs även med Sveriges Allmännyttan, som har samma problem med sina ramavtalsleverantörer just nu, för att hjälpas åt med att hitta en systematik för att hantera detta på ett hållbart sätt.

Upphandling av klimatstöd har genomförts gällande två delar av bolagets pågående klimatarbete, dels att ta fram upphandlingskrav, en basnivå och en ambitiös nivå, dels genomföra en organisatorisk klimatkartläggning av bolagets nyproduktionsprojekt.

Vi har träffat två materialleverantörer, Södra (trä) och Tomas Betong för att höra hur branschen möter klimat- och kostnadsutmaningen.

### **Produktion**

För närvarande pågår produktion av 1 627 bostäder i 12 projekt. Generellt bra framdrift i uppdragen trots den rådande pandemin.

Färdigställda under året; 281, Prognos året 971, prognos kommande år 2022; 536 samt 2023; 691.

### **Eftermarknad**

Ca 1 550 färdigställda hyresrätter i 16 projekt ligger med garanti och hanteras av Byggutveckling tillsammans med förvaltande bolag.

## **RAPPORTERING LINJEVERKSAMHET**

### **AFFÄRSSTÖD**

Controller och Verksamhetsutvecklare arbetar tillsammans för att förbättra och utveckla Antura. Systemadministration har lyfts från projektledare/projektchef för att frigöra deras tid. Styrgrupp för förvaltning av Antura har tillsatts. Utveckling och förbättring samordnas med processförbättringar i olika skeden.

Controllers jobbar med förbättrade rutiner i olika skeden. Bland annat har man gjort ett gemensamt arbete med de olika avdelningarnas överlämning av projekt.

Verksamhetsutvecklare har fokus på processkartläggningen tillsammans med Projektavdelningen, stort engagemang rapporteras.

Planering för återgång till kontoret påbörjas nu, bland annat städning genomförs under sommaren.

Verksamhetskoordinator hanterar styrelsehandlingar och deltar i möten med koncernens DSO. Introduktion till arkivhantering sker under juni.

Det är mycket ekonomisk rapportering för ekonomerna, i juni ska Estimat 2021 och Utblick 2022 rapporteras.

### **Utfall per 2021-05-31**

Bokslut per maj landar på -1 091 tkr och avviker negativt från prognosen. Se separat handling

### **Prognos**

På helår räknar vi med att nå prognosen. Övriga poster är i nivå med prognosen.

## **PERSONAL/HR**

### **Organisation och struktur**

Det är fortsatt högt tempo i bolaget. Vid sidan av arbetet pågår även många olika utvecklingsprojekt. Det läggs mycket fokus på arbetsmiljö och arbetsbelastning. Längtan efter att återgå till det nya normala är stor.

Ledningsgruppen kommer att genomföra en strategidag under juni för att diskutera och planera hur man vill arbeta under hösten och sedan när pandemin är över.

För att hålla upp energinivån genomför bolaget en hälsoutmaning på medarbetarnas initiativ. Utmaningen innebär att alla medarbetare och chefer indelade i olika grupper tävlar med varandra om vem som tar flest steg inom en månad.

Situationen på projektavdelningen är stabil efter en turbulent period. Lösningen med en interim avdelningschef har fallit ut mycket väl. Det framgår tydligt i Winningtemp att ledarskap och arbetsglädje ökat markant under våren. Siffrorna i dessa två kategorier har aldrig legat så högt för avdelningen sedan implementeringen av Winningtemp.

De övriga två avdelningarna har fortsatt bra resultat i Winningtemp.

### **Resursplanering**

Rekrytering av en ny chef till projektavdelningen är påbörjad. Processen genomförs med hjälp av ett rekryteringsföretag för bästa möjliga utfall. Även rekrytering av ytterligare en erfaren projektchef har initierats.

Avdelningen affärsstöd förstärks med en controller som börjar 22 juni. Efter behovsanalys och anställningsintervju erbjöds tjänsten till den medarbetaren som innehar tjänsten idag i form av ett konsultuppdrag.

Inom ramen för kompetensförsörjningsarbetet genomför vi kompetensinventering hos medarbetarna inom våra viktiga yrkesgrupper; projektchef, projektledare och projektutvecklare. Inventeringen kommer att ge oss underlag till arbetet med kompetensutveckling och kompetensplanering. Samtidigt har det påbörjats en kartläggning av utbildningsbehoven i bolaget. Målet är att ta fram en utbildningsplan till hösten. Personlig utveckling är en viktig fråga som vi kommer att fokusera mer och mer på. Den är en viktig del i vår kompetensförsörjning och bidrar till större engagemang och effektivitet och en del i vår strävan att vara en attraktiv arbetsgivare. Vi kommer att fokusera både på de grundläggande kunskaperna som krävs i arbetet yrkesmässigt, sådana kunskaper som räknas som "hygienfaktorer" exempelvis användning av diverse dataprogram i arbetet och även andra möjligheter till utveckling och inspiration.

## **IT**

Framtidens IT flyttar till Intraservice och en process för hur detta skall gå till har pågått en tid. Innebär en konsolidering med stadens kommungemensamma IT-tjänster. Avtal skall tecknas mellan Framtiden IT och Intraservice. En överenskommelse skall tecknas gällande leveransen från Intraservice till Framtidenkoncernen. Inriktning kommer upp i Koncernstyrelsen.

## **PROJEKTAVDELNINGEN**

Fokus i projektavdelningen är introduktion av nya medarbetare, bemanning i projekt och projektöverlämning från utvecklingsavdelningen. Omtag i projekt med avseende på strategin om sänkta produktionskostnader och utveckling av teamet.

## **UTVECKLINGSAVDELNINGEN**

Processkartläggning av områdesutveckling har påbörjats.

*Martin Blixt*

VD

Framtiden Byggutveckling AB