

**Styrelsehandling nr 6**

Styrelsedatum: 2021-12-10

Diarienummer: FBU2021-0024

Handläggare:

**Martin Blixt**

Telefon: 031-773 83 42

E-post: martin.blixt@framtiden.se

## VD-rapport november 2021

Informationsärende

Styrelsen för Framtiden Byggutveckling AB:

Antecknar VD-rapporten till protokollet

### 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 varit föremål för samverkan

### Bilagor

1. VD-rapport per 2021-11-26

### Ärendet

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

## VD Rapport 2021-12-10

### INLEDNING

I torsdags den 2 december hade vi äntligen möjlighet att återuppta vår tradition med Entreprenörsfrukost där vi träffar våra entreprenörer. Vi berättar om vilka frågor vi nu har högt på agendan och vilka projekt som planeras för annonsering det kommande året. På agendan denna gång fanns bland annat klimatmålet till 2025 om en halvering av klimatpåverkan i nyproduktionen, sund konkurrens och åtgärder, lägre produktionskostnader också där med åtgärder som mobilitet, statliga investeringsstöd, typhus och möjligheten för entreprenörer att själva inkomma med alternativa förslag. Mycket uppskattat med 18 olika entreprenörsbolag representerade. Stort fokus den senaste tiden har varit att säkra så stor utväxling som möjligt på de statliga investeringsstöden som planeras fasas ut under 2022. Vi ser också att Byggutveckling kommer slå volymrekord sedan starten med ca 1 000 nya hyresrätter levererade under året.

Framdrift i huvudprocessen – initiera, planera och producera bostäder

### Strategier

#### Strategi lägre produktionskostnad

Vi har tagit fram fem typhus och håller på med att ta fram det sjätte, ett lamellhus med loftgångslösning. Tidigare upprättade typhus: 4-spännare, 6-spännare, 8-spännare, lamellhus med anpassning av BmSS i bottenvåning samt 4-spännare med anpassning av BmSS i nedersta våningarna förslagen med BmSS är godkända av Lokalsekretariatet.

I enlighet med våra strategier pågår en detaljerad inventering av all eventuell byggbar egen mark. Vi håller också på att undersöka vilka möjligheter vi har att bygga på kommunal mark som ligger i anslutning till våra befintliga områden och är placerade i anslutning till den kommunala infrastrukturen.

### Hållbarhet – klimat

Upplägget för handlingsplan klimat har presenterats för ledningsgruppen. I denna ingår en upphandlingsinriktning som krävs för att lyckas med en halvering av klimatpåverkan till 2025 jämfört med 2020. Utgångsvärdet för 2020, 400kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> BTA, är framtaget i vår klimatkartläggning av bolaget i samverkan med IVL, svenska miljöinstitutet. Målet är att projekt som handlas upp 2025 ska klara 200kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> BTA.

Under 24–25 november genomförde Sveriges allmännyttas klimat- och energikick i Trollhättan där ett inspirerande utbyte skedde för att sätta fart på klimatomställningen. Framtiden Byggutveckling deltog med tre personer.

### TIDIGT SKEDE

Arbetet med Hammarkulletorget går in i ett intensivt skede med förberedelser inför den planerade återstarten av detaljplanen (slutet av januari.) LINKS förslag "Min plats på jorden" har valts att ligga till grund för fortsatt arbete. Förslaget bygger på att bussen dras in med hållplats vid torget vilket ger en tillgänglighet som gynnar handeln, skapar goda kopplingar mellan buss och spårvagn och bidrar till en ökad trygghet genom att fler personer rör sig vid torget. Förslaget har dessutom en robust struktur som medger att förändringar av såväl innehåll som volym kan ske utan att påverka förslagets grundprinciper/kvaliteter. Teamen är meddelade om tilldelningen och en pressrelease är på gång.

## Samverkan – Framtiden – Staden

Framtiden Byggutveckling deltar under hösten 2021 i valda delar av stadsledningskontorets workshop-serie om lokalförsörjning kopplat till Göteborgs Stad riktlinjer för sam nyttjan och samlokalisering. Inriktningen från såväl budget samt stadsledningskontorets framtagande av nya riktlinjer innebär att kunskapen om förutsättningarna för Framtiden Byggutvecklings roll och möjligheter att bidra i efterfrågad utveckling blir mer tydlig liksom behoven att samordna lösningar med Göteborgslokaler.

### Pilotprojekt

Upphandlingsstrategi och omfattning av klimatpilot är beslutad. Klimatpåverkan från byggmaterialet skall minst halveras. För att nå en halvering av klimatpåverkan ur ett livscykelperspektiv pågår även ett samarbete med staden kring p-tal och mobilitetsåtgärder.

## DETALJPLAN OCH BYGGNADSPROGRAM

Pågående detaljplaner finns för ca 3 000 bostäder fördelade på 17 projekt. Aktuell status för lagakraftvunna detaljplaner, som succesivt ska vidarebearbetas till förfrågningsunderlag, uppgår till cirka 1 600 bostäder fördelat på 9 projekt. Exempel på projekt är Pianogatan i Tynnered, Masthuggskajen, Säterigatan på Eriksberg och Hammarkulletorget.

## PROJEKTERING OCH PRODUKTION

### Projektering

För tillfället pågår arbete med förfrågningsunderlag i 4 projekt, bland annat Selma 2 Etapp B och C och Robertshöjd. Projekten omfattar cirka 800 lägenheter.

För tillfället är bygghandlingsprojektering igång i projekt Gamlestaden 20:21 och i Högsbo bogemenskap.

### Upphandling

Bolaget har tillsammans med styrelsen haft en Strategidag och ett styrelsemöte som till stor del ägnades åt konkreta åtgärder för att försöka få ner priserna även på kort sikt. Man har då främst tittat på flexibla färdigställandetider, låt byggarna komma med egna förslag på hur husen ska se ut, överväg ramupphandlingar när det gäller mark och entreprenad, testa delad entreprenad och fråga marknaden om det kan byggas hus på befintliga parkeringar där planen medger det. Bolaget har tagit detta vidare genom att konkretisera och summera vidare åtgärder för respektive punkt.

### Östra Kålltorp

Kontraktsgenomgång har genomförts med entreprenör, Tasbud, som tidigare byggt projekt Saffransgatan åt oss i Gårdsten med gott resultat. Det var ett positivt möte och kontraktsskrivning förväntas ske inom 2 veckor. Start projektering i jan 2022.

### Produktion

För närvarande pågår produktion av 1 159 bostäder i 9 projekt. Generellt bra framdrift i uppdragen trots den rådande pandemin. Färdigställda under året; 719, Prognos året 971 (1026), prognos kommande år 2022; 588 samt 2023; 567.

### Saffransgatan

Slutbesiktning har skett avseende Saffransgatan i Gårdsten med godkänt resultat. Entreprenör har varit polska Tasbud.

### Robertshöjd

Genomförandeavtal har ingåtts för Robertshöjd samt Överenskommelse om fastighetsbildning. Detta innebär att arbetet med förfrågningsunderlag kan slutföras och upphandling kommer att startas Q1 2022.

## Eftermarknad

2 255 färdigställda hyresrätter sedan 2018 i 28 projekt ligger i garanti och hanteras av Byggutveckling tillsammans med förvaltande bolag.

## RAPPORTERING LINJEVERKSAMHET

### AFFÄRSSTÖD

Vi har två uppsägningar i slutet av oktober. Verksamhetsutvecklare och kontorskoordinator lämnar i slutet av januari.

Rekrytering beräknas starta i mitten av december och inriktas mot verksamhetsstyrning och uppföljning. Verksamhetsutvecklaren kan göra en del överlämningar. Controllerna har tagit stor del av utvecklingen av projektmodell i Antura. Vissa frågor ska utredas vidare innan ny mottagare fastställs.

Kontorskoordinatören har förberett väl inför överlämnande. Inhyrda resurser kommer att ta huvuddelen av rollen. Rekrytering av ny kontorskoordinator ska gå ut i början av december. Samordning har skett med moderbolaget och rollen kommer att omformas något. Bland annat kommer förvaltningsbrevlåda och diarieregistrering att hanteras av rollen framöver. Det kommer att betyda att vissa andra delar ska effektiviseras. I och med att rollen hanterar on-/offboardning för totalt nästan 80 anställda kan arbetsuppgifterna bli omfattande emellanåt, tex vid datorbyte eller tillträde av ny styrelse för moderbolaget.

Utveckling fortgår i Antura för att kunna ta ut bättre planerings- och uppföljningsrapporter.

Processägarforum är aktivt i att utveckling av processerna fortskrider. Närmast kommer mer arbete att göras för att förbättra processen med områdesutveckling.

Controllerna har fortsatt mycket rapportering att hantera i november och december.

IT-strategen arbetar med att implementera en systemförvaltarmodell och hålla utbildningar för att säkra så alla systemägare och -förvaltare förstår sina roller. Vi räknar med att utbildningen är genomförd under Q1 2022.

## PERSONAL/HR

### Kultur och värdegrund

Bolagskulturen är en viktig del i bolagets styrning, vår identitet, vilka vi är och hur vi gör för att uppnå våra mål. Arbetet med bolagskulturen kommer att utgöra en viktig del i bolagskonferensen under december.

Det har gått en period efter att restriktionerna från pandemin har tagits bort. Det flexibla arbetssättet har fungerat bra hittills och vi har börjat skaffa oss erfarenhet av det, nya hybrida arbetssättet som vi utvärderar och formar vidare utifrån behov. Vi följer utvecklingen och anpassar oss till Folkhälsomyndighetens rekommendationer och Koncerngemensamma beslut.

### Årlig riskbedömning hot- och våld

Vi har genomfört den årliga riskbedömningen för hot och våld enligt koncernens personalsäkerhetsprocess. Riskbedömningen kompletterades med en frågeenkät i Winningtemp som genomfördes tidigare under hösten. Utifrån resultatet av dessa två undersökningar kan man konstatera att våra medarbetare upplever att arbetsmiljön är säker och trygg. Vi behöver fortsatt fokusera mer på att öka medvetenheten kring hot- och våld samt påminna om vårt incidentrapporteringsystem och hur man använder den.

## Kompetensförsörjning

Vi har fortsatt fokus på kompetensförsörjning i bolaget. Det sker en del förändringar i personalstyrkan och i samband med detta ser vi över kompetensbehovet och rollerna vi behöver i bolaget. Arbetet med analysen av kompetensbehovet pågår och vi kommer att påbörja rekryteringarna successivt under december och i början på nästa år.

Samtidigt arbetar vi med två pågående rekryteringsprocesser för projektchef och projektledare.

## PROJEKTAVDELNINGEN

Flertalet projekt ligger i slutskedet med besiktningar och överlämningar vilket innebär att mycket fokus läggs på det. Vi fokuserar på att lämna bostäder av hög förväntad kvalitet i samråd med förvaltande bolag.

Vi har initierat löpande träffar för erfarenhetsåterföring från avslutade och pågående projekt för att i god tid hantera återkommande brister och kontinuerligt arbeta med ständiga förbättringar inom verksamheten. Fokus på senaste möte var erfarenheterna från eftermarknad och garantitiden.

Rekryteringsprocesser för att stärka organisationen ytterligare pågår – just nu med en projektchef, projektledare och en installations- och energispecialist. En projektchefsrekrytering är klar med start senast 1 april.

## UTVECKLINGSAVDELNINGEN

### Medarbetare

En projektutvecklare har valt att gå vidare till annan verksamhet. En projektutvecklare har ansökt och beviljats flexpension.

### Sund konkurrens

FBU kommer att presentera planen för en sund konkurrens på vår entreprenörsfrukost 2 december. Det pågår ett samarbete med FBU och inköps- och upphandlingsbolaget för att dela erfarenheter och för att harmonisera viss kravställning i upphandling.

### Kommunikation

Veckobrevet Byggutvecklaren skickas ut i organisationen varje fredag.

Pressmeddelande har skickats ut om vårt unika avtal med tre arkitektteam. Publicerad i bl a Upphandling 24, Fastighetssverige.se World in property.

### Risker

Marknadsläget inte så gynnsamt för oss just nu. Materialpriserna är höga och det finns en del osäkerheter i omvärlden. Stor osäkerhet kan leda till färre anbud, höga anbudspriser och ej realiserade projekt i närtid. "Cementakrisen" inte över bara framskjuten vilket bevakas löpande. Trä och stål utgör en relativt liten del i byggnation av flerbostadshus, troligtvis större effekt om betongen skulle rusa i höjden.

Martin Blixt

VD

Framtiden Byggutveckling AB