

Styrelsehandling nr 6

Styrelsemöte 2021-11-08

Dnr: FBU2021-0023

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 informationsrapporten

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

Ärendet

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

VD Rapport 2021-11-08

INLEDNING

Bolaget är i en tydlig stabiliseringsfas efter uppbyggnadsfasen, som pågått sedan starten årsskiftet 2015/2016, och utveckling sker både strukturellt, kulturellt och i uppdraget. Fortsatt stort fokus på implementering av nya strategier med låga produktionskostnader som den största frågan. Den successiva återgången till arbetsplatsen under oktober har fungerat bra och fortsätter under november med flera medarbetare på kontoret. I december planeras för en konferens för hela bolaget där vi troligen inleder med en rundtur till flera av nyproduktionsprojekten.

Framdrift i huvudprocessen – initiera, planera och producera bostäder

Strategier

Pågående programarbeten av strategisk betydelse

Övergripande

Det pågår ett omfattande arbete med större program av strategisk betydelse för Framtiden Byggutveckling och Framtidenkoncernen. Längst fram i processen är planprogram Frölunda som byggnadsnämnden den 19 oktober beslutade att gå vidare med till samråd. Övriga aktuella områden som kommit relativt långt är planprogrammet för Hjällbo och Hammarkullen vissa förskjutningar har skett i Biskopsgården på grund av omtag och ändrad inriktning och det nyligen uppstartade programmet för Tynnered har inte kommit särskilt långt. Inom dessa programområden finns såväl stora behov, strategiska målsättningar om utbyggnadsvolymer i linje med strategi för utvecklingsområden samt tillgång till egen mark inom koncernen eller omställningsmöjligheter av parkeringsytor och parkeringsanläggningar. Samtidigt finns stora behov av investeringar i utökad eller uppgraderad samhällsservice och infrastruktur som är centralt att beakta för en långsiktig områdesutveckling.

Programutveckling pågår just nu i Hjällbo och Hammarkullen. Det angränsande området Eriksbo går även det in i en för Byggutveckling expansiv fas. Vi ser nu att frågan om affärsverksamhet och dess lokalisering mellan de här tre bostadsområdena har aktualiserats. Samtal pågår med Göteborgs Lokaler och de förvaltande bolagen samtidigt som processkartläggning av områdesutveckling går in i en mer aktiv fas.

Aktuell inriktning i Frölunda programmet

Programmet för Frölunda ska utgöra ett konkret stöd för pågående och kommande detaljplaner, investeringsbeslut och andra utbyggnadsfrågor. Programmet föreslår ca 4 500 bostäder (varav ca 200 i radhus), 4 skoltomter samt nya förskolor och ombyggnad av befintliga förskolor med ca 45 avdelningar. Programmet föreslår en utveckling mot ökad stadsmiljö med centrumkvaliteter i den strategiska tyngdpunkten Frölunda. Utvecklingen föreslås ske i första hand genom att omvandla impediment, oftast parkering och infrastruktur, till sammanhängande bebyggelseområden och stråk som binder samman stadsdelen med omgivningarna. Förslaget berör även bevarandefrågor och utveckling av parker och grönstråk samt identifierar behov av övergripande åtgärder såsom stärkta kopplingar över Västerleden. Framtiden Byggutveckling har ett stort antal planer och ett stort innehåll av volymer kopplat till bolagets portfölj och kommer att analysera programmet noga.

Strategi lägre produktionskostnad

Rosmaringatan, ett av tre uppdrag inom strategin för lägre produktionskostnader, planeras tas upp för investeringsbeslut i Framtidens styrelse i november. Även Timjansgatan tas upp för beslut, ett projekt där vi även prövar bygglov direkt.

Hållbarhet – klimat

Kunskaphöjande seminarier har genomförts för hela bolaget gällande klimatpåverkan i nyproduktion. En fördjupning har även genomförts för projektutvecklare, projektchefer och projektledare.

Västra Götalandsregionens Byggutmaning har startats och nu sätts en klimatbudget för Rosmaringatan där det ska utvecklas fungerande arbetssätt inför projektering.

Inom projektet Drakblommegatan har Bostadsbolaget initierat ett samverkansmöte med syfte att belysa och eventuellt kunna utveckla återbruksarbetet. Här är även fokus på grönytehanteringen för att kunna förbättra interna rutiner inom området.

Rådgivande miljörevision med miljöförvaltningen är genomförd och arbete med att utveckla miljöledningssystemet fortsätter.

TIDIGT SKEDE

Marknadsanalyser – utbud, efterfrågan, betalningsförmåga och marknadsdjup

Konjunkturen

PMI (Inköpschefsindex) påvisar en ökad orderingång och framtidstro, men hålls tillbaka av utbudsbrister och leveransstörningar. *Byggföretagen* förutspår fortsatt ökat byggande under 2021, främst inom bostad, men säger sig inte kunna uttala sig alls om hur det kommer att bli 2022 beroende på "cementkrisen".

Cementakrisen

Vad gäller Cementas fortsatta tillstånd så är det fortfarande oklart men det ser ut att i alla fall bli ett avbrott på produktionen i november. Det är stor risk att detta leder till förseningar och prisökningar. Enligt *Byggherrarnas* senaste vägledning kring Cementakrisen så måste varje projekt bedömas var för sig, men i stort föranleder inte denna situation per automatik att entreprenörerna har rätt till extra ersättning för prisökningar. Liksom tidigare vägledning kring ökande materialkostnader beror det på hur mycket som entreprenören borde kunnat ha förutsett och när upphandlingen gjordes. Att inte Cementa erhålla ett miljötillstånd räknas heller inte med självklarhet till kategorin oförutsedda myndighetsbeslut.

Om anbudsgivarna bedömer att risken för materialbrist och prisökningar är så stor att man behöver reservera sig i sina anbud, så kommer de tvingas att avstå från att lägga anbud i våra upphandlingar eftersom de inte får göra reservationer enligt LOU.

Byggherrarna ger rekommendationer som i korthet säger att vi bör se över tidsplaneringen för våra projekt, utred alternativa utföranden istället för cement, undvik att föreskriva produkter och utföranden som krävställer cement, överför projekteringsansvar även i utförandeentreprenad för grund och stomme, **undvik delad entreprenad**, vara tydliga med vilka omständigheter som en anbudsgivare ska och inte ska räkna med i sitt anbud, ha med avbeställningsklausul, utred indexklausuler och dess påverkan, samt låt en entreprenadjurist granska avtal för kommande projekt.

Byggtakten

Investeringar i lokaler och anläggning beräknas att minska i år. Observera dock att trots att bostadsbyggandet ökat i år och tidigare prognosticerades öka även 2022 så menar *Byggföretagen* att om cementkrisen blir ett faktum så kan vi inte säga något om 2022 i detta läge.

Materialpriser

Faktorprisindex (FPI) för att uppföra ett flerbostadshus har på ett år ökat med 7,8% till september 2021. FPI består av en viktning av både entreprenörens och byggherrens kostnadsökningar. Entreprenörens kostnader har ökat med 8,8% under samma period. I vanliga fall ligger denna nivå på 2 - 3%.

Övrigt

Utvecklingsavdelningen har startat upp ett arbete kring utvecklingen av Rannebergen. Den tidigare nulägesbeskrivningen från 2016 uppdateras med nuvarande nuläge 2021/22. Nulägesbeskrivningen syftar till att samla berörda aktörer för att möjliggöra att Rannebergen inte riskerar att återigen hamna på polisens lista över utsatta områden.

DETALJPLAN OCH BYGGNADSPROGRAM

Pågående detaljplaner finns för ca 3 100 bostäder fördelade på 17 projekt. Aktuell status för lagakraftvunna detaljplaner, som succesivt ska vidarebearbetas till förfrågningsunderlag, uppgår till cirka 1 500 bostäder fördelat på 9 projekt.

PROJEKTERING OCH PRODUKTION

Projektering

För tillfället pågår arbete med förfrågningsunderlag i 4 projekt, bland annat Selma 2 Etapp B och C. Projektet omfattar cirka 800 lägenheter. Projektering pågår i projekt Gamlestadvägen och i Högsbo bogemenskap.

Upphandling

Kammarrätten avslag ansökan om prövningstillstånd för upphandling av Nybyggnation Östra Källtorp, vilket innebär att, om beslutet inte överklagas ytterligare, vi kan teckna kontrakt efter 10 dagar.

Överprövning av Selma 1 rivning etapp 2 avgjordes i Förvaltningsrätten till vår fördel och kontrakt är nu tecknat.

Upphandling av Nybyggnation Selma 2 kvarter 4 har avbrutits pga bristande konkurrens. Omtag har gjorts och projektet ligger åter ute på annons.

Produktion

För närvarande pågår produktion av 1 286 bostäder i 10 projekt. Generellt bra framdrift i uppdragen trots den rådande pandemin. Färdigställda under året; 634, Prognos året 971, prognos kommande år 2022; 588 samt 2023; 567.

Gamlestaden

I projekt Gamlestaden 20:21 är entreprenör utsett och projektering igång och arbete med lägenhetsutformningar utifrån bullerkrav är prioriterat. Vi arbetar även utifrån möjligheten till statligt investeringsstöd.

Donsö

2-årsbesiktning är genomförd och utfallet har varit positivt.

Högsbo bogemenskap

Hinderanmälan har inkommit från entreprenören till följd av cementkrisen och förhöjda materialpriser. Ingen konkret konsekvens har presenterats och vi hanterar detta utifrån våra interna riktlinjer.

Eftermarknad

2 213 färdigställda hyresrätter sedan 2018 i 26 projekt ligger med garanti och hanteras av Byggutveckling tillsammans med förvaltande bolag.

RAPPORTERING LINJEVERKSAMHET

AFFÄRSSTÖD

Resultatet per 2021-10-31 uppgår till -792 tkr. Utfallet avviker med +875 tkr mot prognosen. Se separat handling.

11 års-prognosen har levererats för åren 2022-2032. Syftet med prognosen är finansiell planering, varför leveransen speglar nu känd information om hur planer startas och vad som prioriteras i staden.

Vi har ca 11 400 lägenheter i våra pågående projekt. Under rådande omständigheter tror vi att ca 8 200 lägenheter kan komma att levereras. De närmaste åren bedömer vi att träffsäkerheten är hög, men osäkerheten ökar längre fram i perioden.

Mellanskillnaden på 3 200 lägenheter avser projekt som förskjuts i tid samt till viss del kan fall ut som förgävesprojekt.

Controllers och verksamhetsutvecklare fortsätter att arbeta med implementering och förbättring av rutiner och processer. Bland annat jobbar de med Egenkontroller i projektmodellen, vilka utvärderas i ett separat projekt. Dokumentationen av dessa har diskuterats och förbättring kommer att föreslås genom utökad riskhantering som kan ersätta rutinen med Egenkontroller i Antura.

Redovisningsekonomerna arbetar också med förbättringar genom att ta fram handböcker som ska underlätta för medarbetarna och Verksamhetskoordinatören arbetar vidare med att förbättra rutinerna med bland annat avtals- och arkivhanteringen.

Kontorskoordinatören har planering av återgång till kontoret och konferensutrustning på sin agenda. Viss omflyttning har också skett inför november då fler kan vara på kontoret.

IT-strategen utreder hur vi ska arbeta med lagringsytor (sharepoint vs server) framöver samt bistår med urval av konferensutrustning.

Vi har i slutet av oktober fått in två uppsägningar, Kontorskoordinatören samt Verksamhetsutvecklaren. Båda rollerna ska rekryteras men kan komma att justeras. Analys av behov kommer att göras med berörda i bolaget och moderbolaget (avseende Kontorskoordinatören) samt samordnas med HR ansvarig.

PERSONAL/HR

Kompetensförsörjning

En ny rekryteringsomgång startas igång med syftet att stärka bolaget med installationskompetens samt projektchef/projektledare. Resursplanering pågår även vad gäller kompetens inom projektutveckling.

Som en del i arbetet med kompetensförsörjning fortsätter vi med kompetensutvecklingsfrågor. Delvis genom att skapa möjligheter till informationsöverföring, reflektion och inspiration av varandra men även genom föreläsningar och utbildningar. Under oktober genomfördes exempelvis utbildningar i entreprenadjuridik och byggnaders klimatpåverkan och kommande lagkrav.

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 fortsätter under hösten enligt plan.

Den successiva återgången till arbetsplatsen under oktober visar sig vara en mycket bra strategi. Efter den långa perioden med hemarbete har medarbetarna hunnit anpassa sig till det "digitala" arbetssättet med mindre sociala kontakter och ett högt arbetstempo. Även privatlivet har anpassats efter hemarbetet som nu behöver ändras igen. De flesta upplever det som mycket positivt att kunna träffa varandra på kontoret men samtidigt har vi identifierat en del utmaningar bland annat vad gäller mötesformer och ökad trötthet. Vi arbetar med regelbundna uppföljningar och reflektioner i våra arbetsgrupper för att säkra en bra arbetsmiljö och smidig återgång. Lärdomarna från övergångsperioden använder vi också i utformningen av vårt nya arbetssätt utifrån koncernens anvisning för "Framtidens flexibla arbetssätt".

Organisation och struktur

Arbetet med att förtydliga bolagets struktur pågår också enligt plan. Vi arbetar med ständiga förbättringar och under hösten görs en utvärdering av den organisationsförändringen som genomfördes för drygt ett år sedan. Utifrån utvärderingen görs justeringar och utvecklingsarbetet fortsätter.

Att arbetet med de strukturella frågorna går åt rätt håll visar även resultatet av den nyligen genomförda HME-mätningen i Winningtemp. Resultatet visar en ökande trend jämfört med vårens mätning. När vi jämför årsgenomsnittet med tidigare år ser vi att resultatet ökat i varje kategori. Den största ökningen skedde inom "styrning".

(Hållbart medarbetarengagemang (HME) är ett sätt att följa upp arbetsgivarpolitiken inom kommuner och regioner i Sverige och ingår i medarbetarenkäten. HME består av tre delar – ledarskap, motivation och styrning. Inom koncernen har vi valt att göra uppföljningar två gånger per år).

PROJEKTAVDELNINGEN

Arbetet har fortsatt med att stärka teamet och samarbetet med de andra bolagen och övriga bolag inom koncernen. Rekryteringsprocesser för att stärka organisationen ytterligare pågår – just nu med en projektchef, projektledare och en installations- och energispecialist.

Parallellt med ett stort fokus på projekten har arbetet fortsatt med de gemensamma processerna, vårt arbetssätt och våra gemensamma projektanvisningar. Vi har bland annat genomfört ett antal diskussionsmöten med särskild tyngdpunkt på lägre produktionskostnader samt genomfört kompetenshöjande åtgärder inom entreprenadjuridik och klimatoptimering.

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.

UTVECKLINGSAVDELNINGEN

Kommunikation

Vi har kommunicerat om vår nya entreprenör Bergman & Höök i projekt Gamlestaden genom ett pressmeddelande.

RISKER

En kontroll inom ramen för myndighetssamverkan mot arbetslivskriminalitet utfördes på projekt Torpagatan den 27 oktober. Myndigheterna gör löpande oanmälda kontroller tillsammans på arbetsplatser inom riskbranscher. Det handlar om att stoppa fusk, regelöverträdelser och ren brottslighet i arbetslivet. Samverkan pågår sedan 2018 där flera tusen kontroller gjorts sedan starten. Arbetsmiljöverket samordnar uppdraget och genomför det tillsammans med Arbetsförmedlingen, Ekobrottsmyndigheten, Försäkringskassan, Jämställdhetsmyndigheten, Migrationsverket, Polismyndigheten och Skatteverket.

Till projektet på Torpagatan kom Polisen, Arbetsmiljöverket samt Skatteverket. Skatteverkets fokus var att kontrollera ID06, Arbetsmiljöverket kontrollerade förnamnan arbetsplats och Polisen kontrollerade arbetskraft från länder utanför EU.

Analys och strategi inköp

Ekonomi kommer kanske att hindras av coronavirusets delvariant, produktionsstörningar och ökande materialpriser och cementkris. Då det kan vara fördelaktigt för oss med en svagare ekonomi så är detta kanske inte fallet om det beror på ovanstående faktorer.

I situationen kring Cementfrågan uppstår behov av att genomlysna frågan kring LOU och den eventuella negativa effekt offentliga beställare riskerar hamna i tillskillnad från privata beställare. Frågan kring lagstiftningens intentioner i relation till effekt bör i det här fallet prövas.

Martin Blixt
VD
Framtiden Byggutveckling AB