

Styrelsehandling nr 6

Styrelsemöte 2021-09-06

Dnr: FBU2021-0021

Handläggare:

Martin Blixt

Telefon: 031-773 83 42

E-post: martin.blixt@framtiden.se

VD-rapport

Informationsärende

Styrelsen för Framtiden Byggutveckling AB föreslås:

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 2021-08-30

Ärendet

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

Styrelsehandling nr 6

Bilaga 1

Styrelsedatum: 2021-09-06

Diarienummer: FBU 2021-0021

VD Rapport 2021-08-30

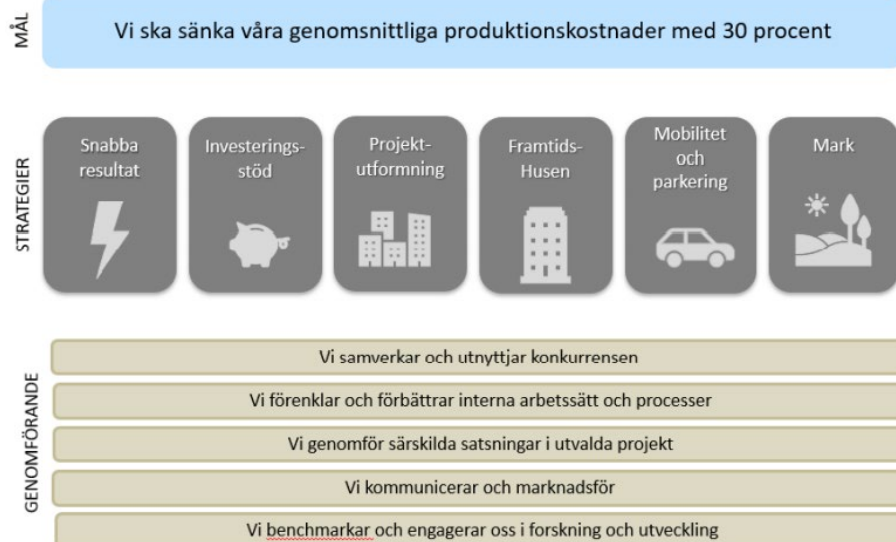
INLEDNING

Sommaren har verksamhetsmässigt varit lugn med pågående produktion helt eller delvis på 6 arbetsplatser. För att säkerställa verksamheten och hantera eventuella händelser under sommaren har alltid en chef varit i jour.

Strategier

Nya strategier har på ett konkret sätt förtydligat riktningen i Framtiden Byggutveckling AB och för nyproduktionen i koncernen. Efter åtta månader in på året med nya strategier har en tydlig riktningförändring skett. I projektutvecklingen, tidigt skede - med störst möjlighet att påverka produktionskostnaderna, är strategierna en tydlig förutsättning. Alla projekt krävs mot strategierna via uppdragsbeställningar och aktiv projektstyrning från ledningen i bolaget. För pågående projekt - i detaljplan, projektering och upphandling - sker omtag och riktade åtgärder för att så långt som möjligt möta strategierna för lägre produktionskostnad.

Mål och strategier för lägre produktionskostnader



Förberedelser pågår inför strategidagen med styrelsen den 1 oktober, då med störst fokus på det aktuella läget i projektportföljen och i strategierna.

Projektanvisning programkrav

En första version av projektanvisning programkrav presenterades i nyproduktionsrådet den 18/6 och fastställdes den 30/6 av Byggutveckling ledningsgrupp. Även rutin för kommande revideringar av projektanvisningar har tagits fram.

Klimat

Klimatarbetet har startats upp med hög intensitet, en grupp inom bolaget har tillsammans med IVL, svenska miljöinstitutet, tagit fram ett utkast med upphandlingskrav, en basnivå och en ambitiös nivå. En organisatorisk klimatkartläggning av bolagets nyproduktionsprojekt har genomförts och presenterats i en just genomförd Workshop. Underlagen kommer att användas in i arbetet med handlingsplan klimat.

Den koncerngemensamma mobilitetsgruppen har startats upp. Här ska mycket grundarbete genomföras för att visa en konkret väg för hur målbild mobilitet och parkering ska kunna uppnås.

TIDIGT SKEDE

Egen mark

Förutom de projekt som redan pågår i planering och produktion har en inventering gjorts av de 1270 fastigheter som koncernen innehar. Ca 110 av dem är fysiskt möjliga att ge nyproduktion och kommer att analyseras närmare under hösten. Exempelvis har ett större möjligt projekt identifierats i Eriksbo.

En inventering har även gjorts av alla fastigheter för att utröna vilka byggrätter som finns i fastighetsbeståndet. Ett 25-tal projekt ansågs möjliga att gå vidare med, de allra flesta till- eller påbyggnadsprojekt. Teoretiskt skulle de kunna ge drygt 2 000 nya lägenheter, framför allt inom Poseidons bestånd men oklart ännu om en stor del av dem är genomförbara utifrån strategier, ekonomi, teknik etc. Ett konkret nyproduktionsprojekt planeras för närvarande i Lövgärdet med två typhus om ca 80 lägenheter.

Kommunal mark

Staden har de senaste åren kraftigt minskat antalet utlysta markanvisningar samt i den nya markanvisningspolicyn avsevärt begränsat möjligheterna till direktanvisning. Staden har för avsikt att själva utveckla projekten med målsättningen om positivt planbesked innan markanvisning sker. Ansträngningar görs inom samverkan med staden för att få direktanvisningar, speciellt i särskilt utsatta områden, men ytterligare insatser är troligen nödvändig för att få genomslag.

Hammarkulletorget

De parallella uppdragen för utformningen av Hammarkulletorget slutredovisades före semestern. De tre visionsförslagen som tagits fram visar på olika möjligheter att disponera handel, service och bostäder vid torget och på hur de offentliga rummen och bebyggelsen skulle kunna gestaltas. Förslagen kommer nu att utvärderas inför fortsatt arbete. De tre arkitektteamen var Link, Funkia/Belatchew och White. Förslagen har varit utställda på biblioteket vid Hammarkulletorget fram till den 23 augusti.

Pilotprojekt

Beslut togs i Framtidens Styrelse att projekt Selma 2 Litteraturgatan kvarter 10 del av etapp C blir klimatpilot. Målet är att projektets klimatpåverkan skall minska mer än 50% sett ur ett livscykelperspektiv.

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 1 650 bostäder fördelat på 9 projekt. Alla projekt med laga kraft vunna detaljplaner kan inte gå i produktion på grund av olika anledningar.

Riksdalersgatan Högsbo

På Riksdalersgatan i Högsbo, en plan med flera områden och till stor del förtätning av befintliga hyreshus, totalt cirka 7 500 kvm BOA, pågår ett arbete med att sänka produktionskostnaderna genom att använda ett typhus så långt det går. Utmaningar är att ekonomin belastas till stor del av ett nybyggt p-hus och att få rationalitet på ett flertal mindre områden.

Detaljplan-Öster om Kaneltorget

Projekt Generationsboende, Gårdsten

Inför att detaljplan-Öster om Kaneltorget skulle upp för antagande upptäcktes det att nuvarande planförslag var planstridigt, detta då angränsande detaljplan inte medgav biltransporter till och från den Södra byggrätten såsom redovisats i samrådshandling. Detta har i sin tur medfört att de markparkeringar som redovisats enligt illustrationskarta ej går att tillräknas projektet.

Vid avstämningsmöte mellan FBU-FK-SBK-TK som hölls under juni 2021, framkom TK begäran om att komplettera planhandlingarna med en mobilitets- och parkeringsutredning, MOP, enligt de nya riktlinjerna. Något som tidigare ej varit aktuellt, men som nu utgör en förutsättning för detaljplanens antagande. Konsult avropades omgående där första arbetsmötet hölls i slutet av juni. En förutsättning för MOP är att det utförs inventering av befintliga parkeringsplatser genom beläggningsstudier under såväl dagtid, kvällstid som helger.

Planen är att förslag till MOP kan tillsändas TK i början av oktober.

Intentionen från SBK är att antagandet av detaljplanen skall ske som senast december 2021.

PROJEKTERING OCH PRODUKTION

Projektering

För tillfället pågår arbete med förfrågningsunderlag i tre projekt, bland annat Robertshöjd, som beräknas komma ut på marknaden 2022. Projekten omfattar cirka 350 lägenheter.

Säterigatan, Eriksberg

Säterigatan, Eriksberg, har en antagen detaljplan sedan 2017 men projektet har varit vilande i väntan på färdigställande av ny järnvägsanslutning till hamnen. Det rör sig om totalt 450 lägenheter där ett arbete nu initieras för att hitta möjligheter inom befintlig plan för att sänka produktionskostnaderna och öka intäkterna. En utmaning är de i detaljplanen föreskrivna underjordiska parkeringsgaragen.

Mandolingatan kvarter G

Mandolingatan kvarter G, Västra Frölunda, med 40 lägenheter, är den sista delen av Mandolingatan. Innan den presenteras till styrelsen som ett investeringsärende letar vi efter möjligheter att ytterligare sänka produktionskostnaderna genom att hitta en upphandlingsform som passar ett mindre projekt och eventuellt en annan del av byggmarknaden. Produktens utformning och standard genomlysas också. Utmaningar är en utformning av tomten, en hårt styrd detaljplan och höga initiala kostnader i form av markköp och projektutveckling.

Upphandling

Mark och miljödomstolen avisade Cementas ansökan om fortsatt kalkstensbrytning i Slite den 6 juli. Då Cementa står för en mycket stor andel av den cement som används i Sverige finns risk att cementbrist uppstår. För bolagets del kan detta innebära högre produktionskostnader, färre anbud och förseningar. Bolaget och kreditutvärderingsgruppen följer händelseutvecklingen löpande. På pressträff den 10 augusti meddelar Regeringen att man *”förbereder tillfällig förändring i miljöbalken för att avvärja eller minimera riskerna och samtidigt jobbar också med ett stort antal åtgärder för att både minska sårbarheten och cirkulariteten i hur vi använder i det här fallet ganska ändliga resurser”*. Om beslut fattas i tid förlängs nuvarande tillstånd med 8 månader, tom halvårsskiftet 2022. En temporär lösning som vi inte bedömer tillräcklig för att marknaden skall kunna hantera situationen fullt ut, dock delvis via import.

I kombination med den kraftiga prisökningen av trä- och järnvaror samtidigt som transportkostnaderna också har ökat kraftigt är detta oroande.

SCB:s faktorprisindex för flerbostadshus steg med 1,3 % mellan juni och juli 2021. Årsförändringen för byggkostnader mellan juli 2020 och juli 2021 var 6,7 % vilket är lägre än föregående månad med 8,5 %.

”Bland entreprenörernas kostnader ökade byggmaterialkostnaderna med 11,9 procent mellan juli 2020 och juli 2021. Inom byggmaterialgruppen steg kostnaderna för armeringsstål och trävaror mest, 62,5 respektive 55,4 procent. Kostnaderna för järn och stål inklusive armeringsstål steg med 34,7 procent. De kraftigt ökade kostnaderna för trävaror och stål beror på råvarubrist till följd av ökad global efterfrågan. Kostnaderna inom övriga byggmaterialgrupper ökade också, fast i betydligt mindre omfattning.”

Källa: SCB, [Högre materialkostnader i juli \(scb.se\)](https://www.scb.se/nyheter/2021/07/hogre-materialkostnader-i-juli)

Konjunkturinstitutets barometerindikator är historiskt stark och på en mycket hög nivå, dock minskade den något i augusti. Nedgången förklaras främst av svagare signaler från detaljhandeln och tjänstesektorn. För bygg- och anläggningsverksamhet steg konfidensindikatorn med 0,6 enheter. Byggföretagens syn på orderstockarnas storlek har förbättrats och är nu de starkaste sedan augusti 2018.

Projekt Selma 2 kv 4

Projekt Selma 2 kv 4 ligger ute på annons och sista anbudsdag är i slutet av september. En gemensam upphandling med Lokalförvaltningen och Trafikkontoret för bostäder, förskola och allmän plats.

Gamlestaden 20:21 och Selma 1 rivning

Gamlestaden 20:21 och Selma 1 rivning har utvärderats och tilldelades den 27 augusti. Vi inväntar nu att avtalsspärren skall löpa ut vilket sker den 6 september.

Tre arkitektteam

Upphandlingen av tre arkitektteam för tidigt skede är klar. Vi har frågat efter en bredd av kompetenser inom samhällsbyggnad, såsom arkitekt, stadsplanerare, trafikplanerare, landskapsarkitekt, sakkunniga inom klimatpåverkan och produktionskostnad samt processledning.

Syftet med upphandlingen är att försäkra oss om möjligheten till ett långsiktigt samarbete med ett antal team som har god förståelse för vårt uppdrag, kan bidra med god kvalitet och hjälpa oss att leverera på våra mål.

Upphandlingen gjordes med ett selektivt förfarande i två steg. Intresset var stort, med trettiosex team som ansökte om att få lämna anbud. Sex av dessa selekterades att gå vidare med presentationer och intervjuer. De team som bäst svarade på våra utmaningar och behov är Kjellander & Sjöberg Arkitektkontor AB, Liljewall Arkitekter AB och White Arkitekter AB.

Nästa steg är att teckna avtal för tre år med möjlighet till förlängning med ytterligare tre år. Startmöte med teamen den 31 augusti.

Vi planerar även inköp av byggnadsarkitekter till flera av våra projekt.

Överprövning

Angående överprövningen i projekt Östra Kålltorp så överprövade den ursprungliga vinnaren vår nya tilldelning, som var en följd av Förvaltningsrättens dom. De vann den överprövningen vilket innebär att vi ska tilldela den ursprungliga vinnaren. Ärendet har varit uppe förut och rätten har ändrat sin tidigare inställning i frågan. Domen har dock överklagats till Kammarrätten av den anbudsgivare som är placerad på andra plats, och vi inväntar nu svar huruvida de kommer att få prövningstillstånd eller ej.

Produktion

För närvarande pågår produktion av 1 683 bostäder i 13 projekt. Generellt bra framdrift i uppdragen trots den rådande pandemin.

Färdigställda under året; 429, Prognos året 971, prognos år 2022; 588 samt 2023; 751.

Eftermarknad

Ca 1 800 färdigställda hyresrätter i 16 projekt ligger i garanti och hanteras av Byggutveckling tillsammans med förvaltande bolag.

Sisjödal

I Sisjödal har inflyttning påbörjats i de första husen som därmed flyttat över till förvaltningen och eftermarknad. De initiala indikationerna är få felanmälningar och en smidig inflyttning.

RAPPORTERING LINJEVERKSAMHET

AFFÄRSSTÖD

Månadsbokslut

Utfall -3 588 tkr

Prognos -1 878 tkr

Avvikelsen utreds och åtgärdas till prognos 3 genom 2 mkr exklusive moms i utökat arvode från förvaltande bolag. Ökade kostnader i samband med tillfälliga förändringar på projektavdelningen samt minskade intäkter i samband med senarelagda rekryteringar innebär att resultatet försämrats.

Avdelningen

Stort fokus på att landa in rutiner för att stärka verksamheten och bidra i utvecklat arbetssätt inom projektprocessen. Utveckling av beslutsrutiner, riskhantering och rapporteringsrutiner arbetas med löpande. Detta är även ett led i att stärka upp inom organisation, projektmodell samt rutiner och kvalitetssäkring.

Administrativa rutiner fortsätter också att utvecklas för att stödja en god arbetsmiljö för administratörerna och övriga i bolaget. Bolagsmöten och APT används för att informera om regler och rutiner som alla ska känna till som medarbetare i bolaget. Hittills har vi haft information om inköp och upphandling samt antikorrupktion. Kommande möten ska handla om personalhandboken, ekonomirutiner, IT-rutiner mm.

Arbetet fortsätter med organisation och arbetssätt. Processkartläggningen är klar för tidigt skede, detaljplan och genomförande. Berörd avdelningschef ansvarar för kommunikation och implementering på avdelningen.

Personal/HR

Efter semestern fortsätter aktiviteterna för attraktiv arbetsgivare enligt plan.

Introduktionen av en projektledare och en projektchef som rekryterades under våren pågår. Den nya chefen för projektavdelningen börjar den 1 september. Den tillförordnade avdelningschefen arbetar kvar under september för att få tid för en smidig överlämning.

För att stärka projektavdelningen ytterligare pågår rekrytering av en projektchef samt en installationsexpert.

Förberedelserna pågår inför lanseringen av Framtidens Lönecenter. Rutiner och mallar behöver justeras och även vissa arbetsuppgifter fördelas i bolaget som hamnar utanför lönecentrets tjänsteutbud.

Det märks på våra medarbetare att man saknar energin som de sociala kontakterna ger. Vi arbetar med att påminna om att hålla restriktionerna. För att ge perspektiv och för att kunna förbereda oss till en eventuell återgång pågår samtal i organisationen om hur vi vill arbeta efter pandemin. Mer konkret planering följer när koncerns ramverk är beslutad.

Glädjande se att utvecklingsarbetet och förändringarna uppskattas av bolagets medarbetare. Temperaturer i Winningtemp framför allt ambassadörskap har ökat betydligt.

PROJEKTAVDELNINGEN

Projektavdelningen präglas av högt inflöde av personal. Sedan maj till och med augusti har 2 projektchefer och 2 projektledare börjat. Den 1 september 2021 börjar Mårten Sandell som avdelningschef och ersätter tillförordnad avdelningschef Lars Björklund.

Fokus de senaste månaderna har varit att förstärka teamet, förbättra samarbetet med andra avdelningar och implementering av strategier med särskild tyngdpunkt på sänkta produktionskostnader.

UTVECKLINGSAVDELNINGEN

Arbetet med Allmännyttans arbete med Sund Konkurrens fortsätter.

Martin Blixt

VD

Framtiden Byggutveckling AB