

**Styrelsehandling nr 6**

Styrelsemöte 2021-10-11

Dnr: FBU2021-0022

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 informationen från VD-rapporten

#### **Bedömning ur ekonomisk dimension**

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

#### **Bedömning ur ekologisk dimension**

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

#### **Bedömning ur social dimension**

Informationen 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

#### **Ärendet**

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

## VD Rapport 2021-10-04

### INLEDNING

Framtiden Byggutveckling AB är med stor sannolikhet Sveriges största allmännyttiga Byggherrebolag. Med det kommer kraft men också ett stort ansvar, ett ansvar att bygga för dagens och Framtidens göteborgare, inte minst med tanke på segregation, demografi och klimatförändringar. Vi kan och vill visa vägen, inte bara för Göteborg. Bolaget levererar och har etablerat sig mycket väl i Göteborg, i Sverige men också delvis i Europa sedan starten 2016, det finns det all anledning att vara stolt över. Bolaget går nu från en uppbyggnadsfas till en tydlig stabiliserings fas. Vi gör det med en mycket tydlig riktning. Med nya strategier tagna under 2020 vet vi vad som förväntas av oss och vi har redan efter nio månader en tydlig förändring i bolagets projektportfölj utifrån åtgärder som vidtagits för full implementering i verksamheten.

Marknadsläget i landet och i Göteborg är oroande och svåröversäglbart, brist på material och klart högre materialpriser i kombination med Cementa krisen gör att bolaget har ett extra stort fokus på frågan. En mer utförlig marknadsanalys än vanligt har sammanställts och togs också upp som dialogämne med styrelsen på strategidagen som genomfördes den 1 oktober.

### Strategier

Utvecklingsavdelningens huvudregel är att samtliga projekt som lämnas över till Projektavdelningen skall vara i linje med och uppfylla ställda krav enligt koncernens strategier för nyproduktion. Projektavdelningens huvudregel är att samtliga nya projekt skall vara i linje med och uppfylla ställda krav enligt koncernens strategier för nyproduktion. För pågående projekt i detaljplan och produktion vidtas åtgärder för att så långt som möjligt uppfylla krav enligt koncernens strategier för nyproduktion.

### Sveriges lägsta produktionskostnader

Ett intensivt arbete har genomförts under september där utvecklingsavdelningen under kort tid har färdigställt beslutsunderlag för investeringsbeslut för tre projekt. Timjansgatan i Gårdsten, Sandeslätt i Hammarkullen och Rosmaringatan i Lövgärdet. Ett fjärde projekt, Januarigatan i Kortedala, som ännu inte kommit riktigt lika långt har färdigställts som ett informationsärende. Gemensamt för alla projekt är att här används de typhus som under året tagits fram av utvecklingsavdelningen.

Alla fyra projekten syftar till att visa att FBU:s typhus kan bidra till att nå de mål och strategier som är uppsatta av vårt moderbolag. Typhusen är nu för första gången studerade på specifika platser i våra områden och dess kalkyler visar att husen kan nå Sveriges lägsta produktionskostnader medräknat investeringsstöd och fullt energistöd. Dock ska nämnas att en noggrann risk- och känslighetsanalys är genomförd för varje projekt som lyfter de osäkerheter som är kopplat till respektive projekts unika förutsättningar.

Resultatet av detta intensiva arbete har tydligt visat att den nyligen gjorda omorganisationen och arbetssättet levererar det önskade resultatet.

### Hållbarhet – klimat

I den koncerngemensamma mobilitetsgruppen har FBU tillsammans med Poseidon ansvaret att ta fram förslag till en konkret process för mobilitetsåtgärder kopplat till nyproduktion. Denna ska sedan förankras i

Fastighetsutvecklingsrådet. Arbetet kommer pågå minst fram tills årsskiftet. Det finns ett stort intresse från andra allmännyttiga bolag att veta mer om arbetet med nyproduktion kopplat till mobilitet och parkering.

Klimatarbetet fortsätter utvecklas mot en handlingsplan tillsammans med IVL där nu viktiga data arbetas in i Antura för att lättare kunna genomföra uppföljningar. Upphandlingsarbetet gällande klimatkrav fortlöper.

Projekt Rosmaringatan kommer ingå i Västra Götalandsregionens Byggutmaning som startar 21 september. Detta innebär klimatberäkning av projektet och att se vilka åtgärder som är möjliga att genomföra utan att äventyra de ekonomiska ramarna.

Arbetet i Elstad som drivs av BRG fortlöper. FBU deltog vid studiebesök inom Electric Worksite i Färjenäsparken, där elektriska arbetsmaskiner idag används.

Rådgivande miljörevision med miljöförvaltningen är inbokad och arbete med att ta fram vårt miljöledningssystem pågår.

Den 7:e oktober anordnas ett digitalt frukostmöte inom SGBC som FBU och Riksbyggen är ansvariga för. [Digitalt medlemsmöte: Styrning av bilparkering och mobilitetsinsatser kopplat till bostadsbyggande - Sweden Green Building Council - Sweden Green Building Council \(sgbc.se\)](#)

## TIDIGT SKEDE

### **Marknadsanalyser – utbud, efterfrågan, betalningsförmåga och marknadsdjup**

#### **Marknadsanalys - projektutveckling**

Utvecklingsavdelningens arbete med att utveckla beslutsunderlag i tidig projektutveckling liksom att öka tydlighet i visioner och målstyrning för projektetens inriktning och syfte fortgår. En viktig del i detta är fortsatt ökad samordning och dialog om den data som finns kring efterfrågan generellt, utbud, betalningsvilja, marknadsdjup, kötider, ombildningar, renoveringar etc. Vi ser att fördjupad koncernintern samverkan är nödvändig för rätt beslutsstöd kring fördelning av bostadsstorlekar.

En pågående samverkan inom området som FBU driver med EHAB och FAB är digitaliserade verktyg för flera av syftena ovan och under september och oktober har verktygen Kundkartan från Prognoscentret samt Evidens Online införskaffats. Introduktion och utbildning pågår för huvudanvändare på utvecklingsavdelningen och genomgångar av verktygens möjligheter har presenterats för bolaget.

### **Konjunkturen**

Konjunkturen har återhämtat sig sedan nedgången i samband med Coronapandemin, Göteborgsregionen upplever just nu, enligt Konjunkturinstitutet och BRG:s rapport, en stark konjunktur överlag, men den framtida osäkerheten är stor. Faktorer som kan påverka är tex Coronavirusets delvariant, ökande materialpriser och om Cementakrisen kommer medföra brist på cement och högre priser. Framtidsutsikterna har ljusnat och efterfrågan i stort har tagit fart, men den ekonomiska aktiviteten är fortsatt låg inom sysselsättning, investeringar och produktion (Svenskt Näringsliv).

### **Byggtakten**

Flera aktörer prognosticerar ett ökat byggande av lägenheter under 2021 jämfört med 2020. Volymen är dock fortsatt relativt låg jämfört med 2017. Även projekteringar ökar i år varför vi kan ana att nivån håller sig uppe en tid framöver. Bostadsbyggandet i byggbranschen, speciellt under 2022 då satsningarna på infrastruktur minskar, kommer agera draglok för branschen. (Konjunkturinstitutet, SCB, Byggföretagen, Byggfakta).

### **Materialpriser**

Faktorprisindex för att uppföra ett flerbostadshus har på ett år ökat med 7% till aug 2021. FPI består av en viktning av både entreprenörens och byggherrens kostnadsökningar. Entreprenörens kostnader har ökat med 7,9% under samma period. I vanliga fall ligger denna nivå på 2 - 3%. Cement och betongvaror ligger än så länge på stabila nivåer medan stål- och trävaror har ökat 70 - 90% (SCB).

## Marknaden

Kreditratingen på våra anlitade leverantörer ser stabil ut. Vi ser dock att många har tappat i omsättning, soliditet och eget kapital från tidigare år (UC). Byggbranschen har tidigare klarat sig relativt bra under pandemin då efterfrågan inte gjort någon djupdykning, men nu ökar konkurserna i byggbranschen, vilket kan bero på de stigande materialpriserna (Byggindustrin).

## Pilotprojekt

### Selma 2 Litteraturgatan kvarter 10 del av etapp C

Upphandling är planerad till 2022. Entreprenadform utreds och upphandlingsstrategi tas fram. Omvärldsbevakning i form av möten med andra byggherrar som arbetat med liknande projekt samt möten med materialleverantörer kring deras arbete med klimatförbättrande åtgärder. Arbeta sker tillsammans med IVL för kunskaphöjning kring klimatbelastning i byggprojekt för att identifiera hur vi ska få maximal klimatnytta som möjligt för pengarna.

## Samverkan staden

Samverkan i tidigt skede fortlöper under hösten med nya kontaktpersoner från respektive förvaltning (SBK och FK) vilket återigen skapar ett kontinuitetsproblem för FBU. Dock finns nu ett planerat upplägg med gemensamma distriktsmöten med Fastighetskontorets team under hösten vars syfte är att skapa underlag i diskussioner och samsyn om framfartsmöjligheter för olika projekt som kan bli aktuella för nomineringar till startplaner 2023–2025. Därtill har från FBU:s representanter önskats tydligare ingångar till att få diskutera projekt i mer långsiktigt startplanesammanhang med stadsbyggnadskontoret.

## Planer och markanvisningar

### Nya markanvisningar

Inga nya markanvisningar har erhållits under den senaste tiden.

### Nya planbesked

Positivt Planbesked beräknas erhållas av Byggnadsnämnden i slutet av september för projekt Tunnländsgatan med preliminär planstart under år 2024.

### Planstarter

Projekt Januarigatan/Aprilgatan kommer att detaljplanestartas under oktober månad 2021.

## Markrådighet

Den inventering av byggbar egen mark som tidigare redovisats används nu för att analysera vilka möjligheter som finns. En första analys visar att det är svårt att hitta större projekt samt att bilparkeringsfrågan och intrång på befintliga gårdar blir knäckfrågor förutom byggnadsnämndens synpunkter. Undantag finns, exempelvis ett idéprojekt i Eriksbo med ca 300 bostäder.

## Startplan 22

Förslag till projekt lämnades under våren 2021 in till byggnadsnämnden. Utfallet av det beräknas komma under oktober då vi kan se vilka av Framtidens projekt som kommer att ingå i Startplan 2022.

## Startplan 23

Arbetet med Startplan 2023 har påbörjats. Tidplanen är att efter förstudie- och urvalsarbete under hösten nominera lämpligt antal projekt under första kvartalet 2022.

## Volym med kvalitet

Forsknings- och utvecklingsprojektet Volym med kvalitet i samarbete med CBA Chalmers avslutas under hösten för att övergå i Volym med kvalitet – implementering efter årsskiftet. För närvarande pågår arbete med projektplanen.

## Projektportfölj

Projektportföljen för tidiga skeden (projekt där detaljplan ännu inte startats) uppgår för närvarande (20 september) till ca 5200 bostäder i ett 40 -tal projekt varav några är pausade med tanke på förmodade höga kostnader eller förväntad dålig rådighet över marken inom överskådlig tid. Arbete pågår för att öka portföljen kontinuerligt, inte minst att undersöka möjligheter på egen mark. Arbete ska också ske i samarbete med moderbolaget för att kunna utveckla och förvärva privat och kommunal mark utifrån de strategier som fastställs vad gäller markanskaffning för nyproduktion.

## Oklandsåsen

En gemensam skrivning mellan Framtiden, Skanska, Riksbyggen och JSP har sammanställts med intentioner för området Oklandsåsen. Skrivningen utgör en formell framställan om en fördjupad offentlig-privat samverkan mellan parterna Skanska, Riksbyggen och Framtiden att tillsammans med Göteborgs stad utveckla delar av området inom översiktsplanens utpekade utbyggnadsområde för blandad stadsbebyggelse i Kärra-Skogome. Oklandsåsen är arbetsnamnet för delområdet och kan bli en ny årsring till staden som möjliggör stora volymer av marknära bostäder för barnfamiljer utifrån ett tydligt ramverk för hållbarhet i linje med aktuell klimatomställning. Projektutvecklingens bärande fokus är:

- Barnfamiljer
- Klimatomställning
- Livskvalitet och variation
- Affärsdriven innovation
- Genomförandekraft och leveransmål

Koncernen har ett stort markinnehav inom området och kan därmed på längre sikt tillskapa en mycket stor volym byggrätter och andra möjligheter utifrån fortsatt strategiskt arbete inom koncernen utifrån strategiska inriktning om tillgång till mark.

## DETALJPLAN OCH BYGGNADSPROGRAM

Pågående detaljplaner finns för ca 3100 bostäder fördelade på 17 projekt. Aktuell status för lagakraftvunna detaljplaner, som successivt ska vidarebearbetas till förfrågningsunderlag, uppgår till cirka 1 500 bostäder fördelat på 9 projekt.

Exempelvis: Masthuggskajen och Robertshöjd

## PROJEKTERING OCH PRODUKTION

### Projektering

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

Pågående aktiviteter så som anpassa projekten till strategin för lägre produktionskostnad.

### Upphandling

Nybyggnation Östra Kålltorp vars tilldelning blivit överklagad till Kammarrätten ligger för avgörande och vi inväntar svar inom en månad. På flera överprövningsprocesser är projektet mycket försenat vilket har försvårat planering och det har även medfört kostnadsökningar i form av stora indexhöjningar innan projektet ens kommit igång. Vi hoppas dock att vi kommer att kunna teckna kontrakt med den anbudsgivare som ursprungligen utvärderades som vinnare och som har det ekonomiskt mest fördelaktiga anbudet.

Rivning etapp 2 på Selma 1 är efter överprövning och avbrytande återigen överprövat efter ny annonsering. Återigen ställer detta till med problem för projektets tidsplaner och en lösning arbetas med just nu. Vi inväntar svar från Förvaltningsrätten.

Nybyggnation Högbo Bogemenskap är tilldelat och kontrakt tecknat. Intresset för detta projekt var inte så stort bland anbudsgivarna, men vi lyckades få ett anbud inom ramen för vår budget, och lade samtidigt till en för oss ny entreprenör.

Nybyggnation Gamlestaden 20:21 är tilldelat och processen för att starta upp projektet är igång. I detta projekt tilldelades uppdraget till ytterligare en ny leverantör.

Anbudstiden har precis gått ut för Nybyggnation Selma 2 kvarter 4, och utvärderingsprocessen är igång (ej med i statistiken nedan).

Inför kommande nybyggnadsprojekt pågår arbete med att göra avrop på stadens ramavtal för arkitekter, bygglédare, KA och besiktningsmän.

Kommande upphandling för nybyggnation är närmast Robertshöjdsgratan som planeras in i början på nästa år.

## Överprövningar

FBU har haft ett antal överprövningar under åren. Dessa har medfört förseningar i projekten, problem med projektplanering, kostnader för hantering av överprövningsprocessen (egna och konsulter) och fördröjningar av projektet via indexuppräknings. I samtliga fall, förutom Rivning Selma 1 omtag där vi inväntar dom, så har vi i dagsläget domar från Förvaltningsrätten enligt ursprunglig tilldelning. I inget av fallen har alltså överprövning i slutändan lett till rättelse av våra tilldelningar.

## 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.

## Beväringsgratan

Arbetar med att få energistöd i projekt Beväringsgratan. Detta är ett stort projekt med 250 lägenheter i en huskropp med stora ytor med solpaneler osv. Energistödet innebär att övervärdet och lönsamheten ökar i projektet. En risk med detta är att driften skall drivas på "rätt" sätt och uppföljning är om 10 år.

I Beväringsgratan har också tillkommande arbete avseende vindsförråd beslutats.

## Sisjödalen

På grund av pandemin har materialleveranser av fasadmateriäl blivit försenade vilket kan påverka det yttre färdigställandet med fasad och mark. Ingen påverkan på inflyttningen i planen.

## Gamlestaden

I projekt Gamlestaden 20:21 undersöker vi möjligheten till statligt investeringsstöd

## Eftermarknad

2 170 färdigställda hyresrätter sedan 2018 i 26 projekt ligger i med garanti och hanteras av Byggutveckling tillsammans med förvaltande bolag.

## Boihop – Rubelsgratan 6.

Diskussion pågår med entreprenör avseende felaktiga mått i kök. Alla kök ska vara förberedda för diskmaskin men brister finns i ett antal lägenheter. Åtgärdsförslag arbetas fram.

## RAPPORTERING LINJEVERKSAMHET

### AFFÄRSSTÖD

Utfall per augusti -3 105

Prognos 2 per augusti -1 558

September är en period med mycket rapportering. Delår, prognoser, budget och projektuppföljning tar den mesta tiden under perioden.

Parallellt pågår utvecklingsarbete för att säkra rutiner och rapportuttag ur Antura. Arbetet görs för att underlätta rapporteringsarbetet framöver och kunna leverera bättre underlag till chefer och ledningsgrupp. Processägarforum har startats med avdelningschefer, verksamhetsutvecklare och controllers. Tillsammans har vi ett forum för att besluta om implementeringen av processerna som vi kartlagt. Vi får här ett strukturerat och enkelt arbetssätt för att fortsätta utvecklingsarbetet i bolaget. Forumet har mandat som sträcker sig till respektive avdelningschefs mandat.

Återgången till kontoret planeras med genomgång av kontorsplatser och material. Konferensavdelningens utrustning ska ses över för att underlätta möten framöver.

Vi kommer även att se över kommunikation inom bolaget för att nyttja våra möjligheter på ett bra sätt. Många upplever att mailen är hårt ansträngd och andra kommunikationssätt kan minska mail-skörden.

Generellt har avdelningen ett gott arbetsklimat och har hög leveransnivå. Många ser fram mot att rapporteringsarbetet avtar för att fortsätta med förbättringsarbeten och bidra till en bättre leverans för hela bolaget och medarbetarnas arbetsmiljö.

## **PERSONAL/HR**

### **Resursplanering**

Den nya chefen för projektavdelningen påbörjade sin anställning och tog över ansvaret för avdelningen. Överlämning och introduktion pågår enligt plan.

Rekryteringsprocessen för en erfaren projektchef och en installationsexpert pågår. Det har kommit in få ansökningar, vilket var väntat särskilt till tjänsten som installationsexpert som bedöms som väldigt svårrekryterad. Rekryteringsföretagets sökning gav några kandidater som kallats till intervju.

### **Organisation och struktur**

Förberedelserna inför återgången från hemarbetet pågår. Utifrån instruktioner från koncernledningen planerar vi hur "medanläget", den gradvisa återgången, kommer att se ut samt hur vårt framtida arbetssätt formas när vi kommer till "normalläget".

Arbetet med bolagets kultur har tagit fart. En workshop har genomförts med ledningsgruppen där samtal fördes kring bolagets kultur, värdegrund och hur vi ser på medarbetarskap och ledarskap. Grunden är Göteborgs Stads fyra förhållningssätt, policy för arbetsmiljö, medarbetarskap och chefskap. I näste steg sker en förankring med medarbetarna.

Det har genomförts en uppföljning i Winningtemp om upplevelsen om säker och trygg arbetsmiljö. Resultatet visar att våra medarbetare upplever en säker miljö men vi behöver påminna om hur rapporteringen går till i IA-systemet. I övrigt har vi generellt fortsatt bra temperaturer i Winningtemp.

### **Förmånsportalen Benify**

Bolaget följer koncernens rekommendation och avvaktar med införandet av förmånsportalen Benify. Kommunfullmäktige beslutade 2016 att personalförmåner inom Göteborgs Stads förvaltningar och bolag skulle likställas, anpassas och utvecklas. Intraservice fick i uppdrag att ta fram en teknisk lösning för att synliggöra förmånerna. Valet föll på leverantören Benify och 2019 fattades beslut om att förmånsportalen ska införas som en kommungemensam HR-tjänst för stadens förvaltningar. Bolagen omfattas också av tjänsten och förmånsportalen skulle ha införts i bolagen under våren 2020.

## PROJEKTAVDELNINGEN

Ny avdelningschef för Projektavdelningen är på plats sedan 1 september. 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 och en installationssamordnare.

Stort fokus ligger på att genomföra och kvalitetssäkra framdriften i projekten och leverera projekt helt enligt förväntan. Arbetet pågår även med implementering av strategier med särskild tyngdpunkt på sänkta produktionskostnader. Detta genomförs både i pågående projekt samt som kompetenshöjande aktiviteter inom avdelningen.

## UTVECKLINGSAVDELNINGEN

### Sund konkurrens

Framtiden Byggutveckling medverkar i Sveriges allmännyttas projekt Sund konkurrens. Syftet med projektet är att ta fram och beskriva ett systematiskt arbetssätt för att skapa rätt förutsättningar och stöd för att Allmännyttans medlemsföretag anlitar seriösa aktörer.

Projektets levererar följande: En första version av manual som beskriver ett systematiskt arbetssätt för att säkerställa en sund konkurrens inom Sveriges Allmännytta. En avtalsmall med tillhörande administrativa föreskrifter (för upphandling av byggtreprenader). Ramavtal på konsulter som kan utföra oannonserade kontroller på byggarbetsplatser. FBU kommer att ta fram en handlingsplan för arbetet med Sund konkurrens.

### Slutfas geodataprojekt, del II

Projektet avslutas nu och en testmiljö för "Framtiden-GOKart" har upprättats. I denna samlas stadens gemensamma geodata genom en inläsning av GOKart tillsammans med 4 nya Framtiden-specifika kartlager:

- Taxebundna kostnader per fastighet
- NKI:er (Bostadsbolagets mätningar för åren 2017-2020), uppdelat för:
  - Produktindex
  - Trygghetsindex
  - Serviceindex
- Parkering (Familjebostäders)
- Utvecklingsområden, riskområden, utsatta områden och problemytor

En funktion för att följa utveckling över tid har testats på lagret för NKI:erna med framgångsrikt utfall; med hjälp av en timeslider kan man följa mätningarna av NKI över flera år för att snabbt kunna uppmärksamma förändringar i resultat. Ytterligare en funktion som testas inom projektet är intern behörighetsstyrning vilken appliceras på lagret för taxebundna kostnader. För detta har olika alternativ identifierats och det är det sista som utvecklas inom projektet så här inväntas fortfarande resultat.

## RISKER

Vi har tidigare sett att en minskad efterfrågan på marknaden inte har varit ett stort problem för oss, det har troligtvis varit positivt för våra möjligheter att få in bra anbudspriser. Vi har de senaste åren sett tecken på fler anbud och lägre anbudspriser. Först då byggnationen av bostadsrätter minskade och sedan när många byggherrar väntade med att annonsera sina projekt beroende på de osäkerheter som pandemin medförde. En rapport framtagen av Upphandlingsmyndigheten och Konkurrensverket vittnar också om ett ökat antal anbud i offentliga upphandlingar de senaste åren. Vad som komplicerar detta i dagsläget är att Coronapandemin utöver en minskad efterfrågan även medfört ett minskat utbud pga försämringar inom industriproduktion och logistik (Svenskt Näringsliv). Detta har lett till materialbrist och ökande priser. Eftersom vi indexreglerar våra kontrakt medför detta en fördröjning av pågående projekt och högre anbudspriser. Då det är svårt för en anbudsgivare i en offentlig upphandling att friskriva sig från eventuell materialbrist kan denna osäkerhet leda



till färre anbud. Här utgör LOU en nackdel för oss, eftersom vi inte kan tillåta för stora avvikelser i kontrakten, och det kan vara så att vi ser effekter av det i antal anbud just nu.

Även om minskad efterfrågan i stort kan verka positivt för oss så är det samtidigt viktigt att våra leverantörer inte får ekonomiska svårigheter, speciellt i pågående projekt. Vår strategi har länge varit och är fortfarande att bredda marknaden för att maximera konkurrens och därigenom få fler anbud och bättre priser. Genom att handla upp på olika sätt och anpassa kvalificeringskraven har vi uppnått en stor bredd av företag, allt från stora inhemska byggare till mindre aktörer och utländska bolag. Detta innebär en spridning av riskerna samtidigt som vi ökar risk genom att anlita mindre företag. Detta kompenserar vi genom att i vissa fall begära starkare garantier.

Vi fortsätter med vår strategi att ta fram projekt med goda förutsättningar för låga produktionskostnader, att öka konkurrensen genom att öppna upp för en breddning av marknaden, att inte upphandla för stora projekt och att i högre grad köpa som utförandeentreprenad. Det som försämrar upphandlingsläget just nu är de ökande materialpriserna, och om anbudspriserna eller kostnadsökningarna i framtida projekt beräknas bli för höga kan vi tvingas att skjuta på projekt eller avvakta med annonsering.

Martin Blixt  
VD  
Framtiden Byggutveckling AB