

**Styrelsehandling nr 8**

Styrelsedatum: 2021-10-11

Diarienummer: FBU2021-0022

Handläggare:

Anna-Karin Olsson

Telefon: 031-773 83 44

E-post: anna-karin.olsson@framtiden.se

## Uppföljning verksamhetsplan och uppdrag per 2021-08-31

### Informationsärende

#### Styrelsen för Framtiden Byggutveckling AB:

Att anteckna information om uppföljning av verksamhetsplan och uppdrag per 2021-08-31

#### Ärendet

Ärendet innehåller verksamhetsuppföljning per augusti för Framtiden Byggutveckling för år 2021. Styrelsen ska enligt gällande riktlinjer i staden med utgångspunkt från framförallt bolagsordning, ägardirektiv, kommunfullmäktiges budget och Framtidens affärsplan 2021-2023 informeras om verksamheten via en rapport per 2021-08-31.

Uppföljningen visar att verksamheten bedrivs enligt plan och att merparten av de planerade aktiviteterna för 2021 är påbörjade. Covid-19 bedöms i fortsatt inte ha allt för stor påverkan på färdigställandet av antal lägenheter.

#### Bedömning ur ekonomisk dimension

Informationen är av administrativ karaktär och bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension, dock följer bolaget utvecklingen av Covid-19 och dess påverkan på marknaden.

#### 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 varit föremål för samverkan.





#### Bilagor






1. Aktiviteter och Uppdrag 2021






# 1. Aktiviteter 2021 - 2021 (Framtiden Byggutveckling AB)





1 22 0 0 0 av 23 Aktiviteter




	Aktiviteter	Status	Kommentar	Slutdatum
<b>GRUNDUPPDRAG</b>				
<b>Nyproduktion</b>	Upprätta handlingsplaner för berörda strategier	Pågående	<p><b>2021-09-02</b></p> <p>För att säkerställa framdrift med de styrande strategierna för nyproduktion, ska handlingsplaner upprättas inom följande områden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Sänkta produktionskostnad</li> <li>-Klimat</li> <li>-Finansiellt</li> <li>-Attraktiv arbetsgivare</li> </ul> <p>Handlingsplan för sänkta produktionskostnader är strategin för sänkt produktionskostnad. I tidigt skede har flera utvecklingsuppdrag genomförts för att så tidigt som möjligt säkerställa att ett blivande projekt är i linje med våra strategier. Snabba resultat omfattar identifiering av projekt där typhus/konceptus nyttjas, ev bygglov direkt och kravställd produktionskostnadsnivå uppnås. Investeringsstöd prövas i varje projekt. Nya projektanvisningar - program krav har arbetats fram istället för tidigare gemensam standard. Tre typhus har arbetats fram. Parkeringsplatser redovisas för sig. Inventering av byggrätter och befintliga fastigheter har genomförts.. Projekt som inte uppfyller strategierna i tidigt skede kommer som huvudregel inte att få lämnas över till detaljplaneskedet. Vi ser till att tidigaskeden projekt är omställda enligt strategierna för sänkt produktionskostnad. Fortsatt fokus under hösten på sänkt produktionskostnad i detaljplaneskedet och när projektet har nått produktion.</p> <p>Handlingsplan för klimat är under framtagande där det just nu pågår en nulägesanalys för att klargör från viken nivå vi börjar mäta vår minskade klimatpåverkan. Handlingsplanen skall vara klar under hösten.</p> <p>Finansiell handlingsplan är framtagen och flertalet aktiviteter är pågående.</p> <p>Handlingsplan för Attraktiv arbetsgivare är framtagen och flertalet aktiviteter är pågående.</p> <p>För pågående projekt - i detaljplan, projektering och upphandling - sker omtag och riktade åtgärder för att så långt som möjligt möta strategierna för lägre produktionskostnad. Flera åtgärder är vidtagna med bekräftade effekter.</p>	2021-12-31
	Utöka målstyrning genom portföljstyrning och fördjupade förstudier i projektet i Tidigt skede.	Pågående	<p><b>2021-08-30</b></p> <p>Projektledning av koncernövergripande arbete utifrån nya översiktsplanen och identifierade utvecklingsförutsättningar som kan samspela med en långsiktig portföljstyrning. Framtiden Byggutveckling har gjort ett stort antal medskick till utställningshandlingen utifrån förutsättningar att nå volym och blandning i områden med koppling till aktuellt fastighetsinnehav. Fördjupning görs i så tidigt skede som möjligt för att klargöra projektets förutsättningar att nå strategierna. Fokus är sänkt produktionskostnad.</p> <p>Inom samverkan med staden har frågor om förstudier av t.ex. utpekade stadsmässiga stråk</p>	2022-12-31

	Aktiviteter	Status	Kommentar	Slutdatum
			<p>diskuterats och gemensamma förstudier om genomförandemöjligheter påbörjas under hösten. Rutiner för projektstart, uppdragsbeställning och förstudie är framtagen. Uppföljningen utvecklas löpande i styrgrupp Projekt</p> <p>Controller är tillsatt för att utveckla uppföljning och rapportering för att stärka ledning och styrning.</p>	
	<p>Fortsatt utveckling av processer, projektstyrningsmodell och verktyg för lönsamhets- och produktionskostnads-kalkyler.</p>	<p> Pågående</p>	<p><b>2021-09-02</b></p> <p>EYs rapport med handlingsplan inarbetas i löpande verksamhet genom bland annat förbättrade lägesrapporter och förstärkt ÅTA-kontroll. Processkartläggningen är genomförd för huvudprocessen. Implementering pågår. Rutiner och beslutspunkter är under fortsatt utveckling. Resursplaneringsverktyg är infört i projektavdelningen.</p> <p>Projektstyrningsmodellen utvecklas i samband med processkartläggningen, projekt i tidigt skede följer projektmodellen fullt ut och redovisas i Antura. För pågående projekt - i detaljplan, projektering och upphandling - sker omtag och riktade åtgärder för att så långt som möjligt möta strategierna för lägre produktionskostnad.</p> <p>Process för koncerngemensam områdesutvecklingsprocess ska starta upp i höst.</p> <p>Affärskalkyl (Lönsamhets- och produktionskostnads-kalkylen) har utvecklats för att kunna göra bättre simulering av volym och kostnader.</p>	<p>2021-12-31</p>
	<p>Delta i utvecklingen av digitalisering i byggprocessen</p>	<p> Pågående</p>	<p><b>2021-08-30</b></p> <p>Kvalitetsansvarig har deltagit i möten med Sveriges Allmännyttan. Slutsatsen är att Bygg 4.0 mer lämpar sig för ombyggnation. Gällande nyproduktion identifierar vi att mindre tillbyggnader så som ventilationsanläggning på tak är tillämpligt. Utredningen har skett tillsammans med moderbolaget som ett FOU-projekt.</p> <p>Vi kommer att pausa deltagandet till dess det blir mer tillämpligt för nyproduktion.</p>	<p>2021-12-31</p>
	<p>Fortsatt utveckling av standardprodukter och koncept med utformning för måluppfyllelse.</p>	<p> Pågående</p>	<p><b>2021-08-30</b></p> <p>Arbetet med Projektanvisning programkrav är klart och dokumentet fastställdes i ledningsgruppen 2021-06-30. Det pågår nu arbete med att ta fram fler projektanvisningar gällande exempelvis utemiljö, lokaler, styr- och regler.</p> <p>Tre typhus är framarbetade som bl a uppfyller kravet på investeringsstöd och energistöd. Typhusen testas nu i flera projekt i tidigt skede i processen.</p>	<p>2022-12-31</p>
	<p>Verka för rådighet av mark (markanvisningar mm.), planstarter för att säkra volymmål och effektivt planarbete. Fortsatt utveckling av arbetsätt för att få driva detaljplaner (aktörsmedverkan).</p>	<p> Pågående</p>	<p><b>2021-09-02</b></p> <p>En genomgång av koncernens fastighetsbestånd har gjorts med avseende på möjligheter för nybyggnation på egen mark. Av koncernens ca 1270 fastigheter har ca 120 bedömts lämpliga att studera vidare. En mer utförlig analys av de möjligheterna kommer att genomföras under hösten 2021. Ökade krav på sänkt produktionskostnad är en viktig faktor att ta hänsyn till i identifieringsarbetet.</p> <p>Det är för närvarande svårt att erhålla direktanvisningar på kommunens mark. Inom bl.a. ramen för samverkan kommer dock ansträngningar att göras för att Framtiden ska kunna få markanvisningar för bostadsbyggande. Förmodligen behövs strategiska diskussioner på ledningsnivå mellan staden och Framtiden för att nå framgång.</p>	<p>2022-12-31</p>

	Aktiviteter	Status	Kommentar	Slutdatum
			<p>Privat mark är en stor potential och initiativ tas under hösten för att analysera lämpliga bostadsprojekt på privat mark i samråd med moderbolaget som har ansvaret för markförvärv. Nyproduktionsrådet har initierat arbetssätt i koncernen kopplat till rådighet mark.</p> <p>FBU genomförde under våren en insats för att ge underlag för Startplan 2022 och vi inväntar vad som faller ut i Startplan 2022 under hösten.</p> <p>Arbete påbörjas i augusti och slutförs tidig vår 2022 för att åstadkomma en lämplig nominering till Startplan 2023.</p> <p>FBU avser att verka för att utökad exploatörsmedverkan kan bli vanlig i kommande detaljplanering utifrån de erfarenheter som gjordes i pilotprojektet där bl.a. Skattegårdsvägen ingick.</p>	
	Utarbeta krav i förfrågningsunderlag som leder till att marknaden (anbudsgivarna) driver sin egen utveckling.	 Pågående	<p><b>2021-08-30</b></p> <p>Vi ta fram upphandlingskrav för att nå målet med halverad klimatpåverkan 2025.</p>	2022-06-30
	Kartlägga hur bolaget kan bidra till att uppfylla klimatkraven. Omhändertar KF/KS uppdrag om 2020 om verksamhetsspecifika klimatmål vilka är inarbetade i ekologiska krav i Framtidenkoncernens strategi för investeringar i nyproduktion 2020-2030	 Pågående	<p><b>2021-08-30</b></p> <p>Arbetet pågår med att ta fram upphandlingskrav. Klimatkartläggning är påbörjad och Workshop har genomförts. Pilotprojekt är framtaget.</p>	2022-12-31
<b>Utvecklingsområden</b>	Anpassa och prioritera nyproduktionen inom ramen för de pågående strategiska utvecklingsplanerna för koncernens utvecklingsområden.	 Pågående	<p><b>2021-08-30</b></p> <p>Utvecklingsavdelningen har identifierat möjliga projekt i särskilt utsatta områden. Via WS har arbetet och föreslagna projekt förankrats med de förvaltande bolagen. Detta har sammanställts i en färdplan.</p> <p>Information och förankring med stadsbyggnadskontoret och Fastighetskontoret om intentioner, möjligheter och samordningsförutsättningar för en färdplan har påbörjats.</p> <p>I startplanerna beaktar vi de direktiv som finns i strategierna avseende hyresrätter, bostadsrätter samt utvecklingsområden.</p>	2022-12-31
	Bidra i Framtidenkoncernens sysselsättningsprojekt "Välkommen till Framtiden"	 Ej påbörjad	<p><b>2021-08-26</b></p> <p>När vi kravställer dialog för social hänsyn har vi även med VTF som möjlig part. I praktiken skapar vi dock ännu inte arbetstillfällen inom VTF, men arbetet för att möjliggöra detta kommer att påbörjas under hösten.</p>	2021-12-31
	Kravställa och arbeta med social hänsyn i upphandlingar.	 Pågående	<p><b>2021-08-30</b></p> <p>Vi kravställer med social hänsyn i upphandlingar.</p>	2021-12-31





	Aktiviteter	Status	Kommentar	Slutdatum
<b>STYRNING OCH LEDNING</b>				
<b>Attraktiv arbetsgivare</b>	Fortsatt utveckling av nytt arbetsätt och ny organisation	 Pågående	<b>2021-09-02</b>  Processkartläggningen är klar för tidiga skeden, detaljplan och genomförande. Berörd avdelningschef ansvarar för kommunikation och implementering på avdelningen.  Arbetet med rollbeskrivningarna pågår och fortsätter under hösten. Flera roller är fastställda. Status följs upp regelbundet på ledningsgruppsmötet.  Arbetet med att hitta den bästa lösningen för projektavdelningens organisation är klar. Efter utvärdering av olika möjliga lösningar har man identifierat den bästa lösningen. Själva organisationen förändras inte däremot stöd och arbetssätt justeras.  Ledningsorganisationen har förtydligats ytterligare och en styrgrupp för verksamhetsutveckling har adderats.	2022-12-31
	Breda kompetensen i olika skeden genom nytt arbetsätt och ny organisation	 Pågående	<b>2021-09-02</b>  Samarbetet mellan avdelningschefer och de anställda har ökat. Ett processinriktat arbetsätt stimulerar också det ökande samarbetet. Även flera utvecklingsarbeten med aktivt deltagande av olika kompetenser från de olika avdelningarna har genomförts under våren.	2021-12-31
	Utveckla bolagets kultur- och värdegrund. (Hur vi är mot varandra)	 Pågående	<b>2021-09-02</b>  Arbetet pågår enligt en handlings- och aktivitetsplan. Det har genomförts föreläsningar i ämnet under våren. Bolagsmöten, bolagsaktiviteter har hållits för att stärka samarbetet. Fortsatt aktiviteter planeras till hösten.	2022-12-31
	Tillsammans med bolagets medarbetare utveckla relationer trots coronapandemin	 Pågående	<b>2021-09-02</b>  Incheckningsmötena fortsätter avdelningsvis. Kollegor från andra avdelningar bjuds in vid vissa tillfällena. Incheckningarna ger en positiv effekt vad gäller teamkänslan både för att de ger tillfälle till att lära känna varandra men även för att hålla varandra informera om vad man arbetar med och ger tillfälle till kortare avstämningar. Bidrar även till samsyn och möjlighet att bidra med input i olika frågor.  Mycket fokus på att skapa aktiviteter som ger möjlighet till att lära känna varandra över avdelningsgränserna, att skapa gemensamma minnen och ha kul tillsammans (del i kulturarbetet men även viktigt för en bra social arbetsmiljö under pandemin). Initiativ från medarbetarna har främjats och delaktighet har efterfrågats i planeringen av gemensamma aktiviteterna. Det har genomförts digitala luncher, fikapauser, AW och en mycket lyckad och uppskattad sommaravslutning.	2022-12-31
	Ta fram en plan för kompetensförsörjning	 Pågående	<b>2021-09-02</b>  Arbetet fortsätter enligt kompetensförsörjningsplanen. Flera delar är redan implementerade och flyter på exempelvis bemanningsfrågor och rekryteringsprocessen.  Antura som verktyg för bemanningsplanering har börjat användas.  Arbetet pågår gällande kompetensutveckling både på individ och gruppnivå. Kompetenskartläggning testas som pilotprojekt inom projektavdelningen. Utvärdering görs under hösten.	2021-12-31

	Aktiviteter	Status	Kommentar	Slutdatum
	Samverkan inom staden	 Pågående	<b>2021-09-02</b>  Samverkansuppdraget med Förvaltnings AB Framtiden och stadsbyggnads-, trafik- och fastighetskontoret, park- och naturförvaltningen har under perioden arbetat enligt den gällande samverkansmodellen. Modellen bygger på portföljhantering, måluppföljning, identifiering av utvecklingsfrågor och kommunikation av samverkan. Samverkansorganisationen är tvådelad och fokuserar dels på tidiga skeden och pågående projekt, från planstart till färdigställd bostad. Samverkansuppdragets leveransmål för färdigställda bostäder under mandatperioden (2019-2022) är 4200 färdigställda bostäder. Utfall till och med augusti 2021 är cirka 2500 färdigställda bostäder. Prognosen för delmålet är i nuläget god. Uppdraget löper till och med 2027.	2022-12-31
<b>God ekonomi och effektiv verksamhet</b>	Utveckla och etablera en lednings- och styrningsmodell för bolaget	 Pågående	<b>2021-08-30</b>  Huvudprocesserna är kartlagda. Processkartorna implementeras i det dagliga arbetet. Rutinbeskrivningar och mallar tas fram som stöd för beslutspunkterna. Kopplat till kartläggningen utarbetas planerings- och uppföljningsrutiner för att utveckla ledning och styrning. Löpande sker information om styrande och stödjande dokument i bolaget.	2021-12-31
	Åtgärda och implementera utifrån handlingsplan från EY	 Pågående	<b>2021-08-30</b>  Handlingsplanen från EY består av olika delar; organisation, projektmodell samt rutiner och kvalitetssäkring, Organisationer är fastställd. Ny avdelningschef börjar 1/9, 4 nya projektchefer/ledare har börjat sedan maj. En projektchef slutar i augusti. Tf avdelningschef har arbetat målmedvetet med projektavdelningen för att processkartläggningen ska ge bra grund till rutiner och arbetssätt. Projektmodellen kommer att anpassas till processkartläggningens resultat. Verksamhetsutvecklare och controller arbetar aktivt med att anpassa projektledningssystemet Antura. I systemet genomförs löpande förbättringar för att öka kvaliteterna och användarnas nyttjande. Rutiner och kvalitetssäkring är en effekt av att dokumentation av rutiner sätts löpande. Tidigare har rutiner för ÄTA och lägesrapportering fastställts. Delegationsordningen omarbetas för att öka tydligheten för medarbetarna. Närmast är det identifierade beslutspunkter i processkartläggningen som dokumenteras. Vi räknar med att dokumentationen tar 1-2 månader att slutföra.	2021-12-31
	Utveckla nytt arbetssätt att styra och följa upp nyproduktionsportföljen i olika skeden.	 Pågående	<b>2021-08-30</b>  Utveckling av Antura tar form och förbättringar kommer inom kort kunna nyttjas i vår rapportering. Stort fokus är på planering av beslut och framförhållning i olika projektfaser. Uppföljningen kommer att ske på portföljer och strategier.	2022-06-30

	Aktiviteter	Status	Kommentar	Slutdatum
	Utveckla och förtydliga uppföljning och prognos av projekt	 Pågående	<b>2021-08-30</b>  Rutiner och beslutspunkter förtydligas och implementeras löpande. Utbildning och information sker löpande för att stärka projektuppföljning och kvalitetssäkra information.	2021-12-31
	Information till förvaltande bolag	 Pågående	<b>2021-08-30</b>  I dagsläget är det PC som har kontakt med nyproduktionsansvarig, controller med ekonomer samt eftermarknadsansvarig med nyproduktionsansvarig. Kvartalmöten föreslås införas när ny avdelningschef tillträder. Möten hålls bolagsvis och deltagande är ekonomer, nyproduktionsansvarig samt avdelningschef projektavdelningen och affärsstöd. Innehåll för möte är ekonomiska frågor och processfrågor i projektet, dvs hur fungerar samarbetet med förvaltande bolag. Byggutveckling är sammankallande för samordningsmöten med nyproduktionsansvariga där också EHAB deltar. Moderbolaget har aktiverat Nyproduktionsrådet som jobbar utifrån årsplan.	2021-12-31
	Säkra administrativa rutiner samt IT-stöd	 Pågående	<b>2021-08-30</b>  Verksamhetskoordinator, controller och IT-strateg har anställts/hyrts in under våren. Resurser är på plats och arbetar med att säkra rutiner för styrelsehandlingar, dataskydd och systemfrågor inom IT.	2021-12-31

## 5. Uppdrag 2021 - 2021 (Framtiden Byggutveckling AB)

0  1  0  1  0  av 2 Uppdrag

	Status	Uppdrag	Kommentar (enhet)	Slutdatum
<b>GRUNDUPPDRAG</b>				
<b>Nyproduktion</b>	 Pågående	 Framtiden Byggutveckling får i uppdrag att i ett pilotprojekt ansöka om bygglov i ett område där man utan detaljplan kan gå direkt på bygglov på egen mark.	<b>2021-08-30</b>  Utvecklingsavdelningen identifierade under våren projekt där eventuell möjlighet finns att gå direkt på bygglov. Det har förts samtal inom staden för att klargöra förutsättningarna. Under hösten övervägs att förbereda ett till två projekt för att gå direkt på bygglov.	2021-12-31
	 Avslutad	 Framtiden Byggutveckling får i uppdrag att återkomma med ett investeringsärende där målet är mer än en halvering av koldioxidutsläppen i ett livscykelperspektiv.	<b>2021-09-02</b>  En klimatpilot för halvering av koldioxidutsläppen är påbörjad och är nu en del i ett beslutat investeringsärende.	2021-08-31