

**Styrelsehandling nr 10**

Styrelsedatum: 2021-10-11

Diarienummer: FBU2021-0022

Handläggare:

**Anna-Karin Olsson**

Telefon: 031-773 83 44

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

## Riskrapport per 2021-08-31

Informationsärende

### Styrelsen för Framtiden Byggtveckling AB:

Att anteckna information om riskrapport per 2021-08-31

### Sammanfattning

Rapporten är en sammanfattning av en riskrapport för projekt som lämnas till ledningsgruppen. Rapporten är baserad på information per 2021-08-31.

Rapporten visar på risker och åtgärder i projektens olika skeden. Indelningen är; investeringsbeslutade pågående projekt, investeringsbeslutade ej startade projekt samt projekt i detaljplan. Informationen hämtas ur projektledningssystemet Antura och bearbetas till bifogad rapport.

### 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. Sammanfattning av Riskrapport för projekt per 2021-08-31

# Till styrelsen

## Sammanfattning av Riskrapport för projekt per 2021-08-31

Avlämnad 2021-10-05

<b>Innehållsförteckning</b>	<b>sid.</b>
1. Inledning	2
2. Finansiell riskvärdering	3
3. Riskanalys – Investeringsbeslutade pågående projekt	4
3.1. Risker på aggregerad nivå Kostnad/Tid/Volym	4
4. Riskanalys – Investeringsbeslutade men ej startade projekt	5
4.1. Risker på aggregerad nivå Kostnad/Tid/Volym	5
5. Riskanalys - Projekt i detaljplan (pågående och laga kraftvunna)	6
5.1. Risker på aggregerad nivå Kostnad/Tid/Volym	6

## **1. Inledning**

Detta är en sammanfattning av riskrapporten som lämnas till Ledningsgruppen i samband med projektuppföljningen i augusti. Framöver kommer rapporten att lämnas tillsammans med projektuppföljningen per mars och augusti.

Syftet med rapporten är att lyfta fram de mest väsentliga riskerna och följa upp att de hanteras systematiskt.

Rapporten inleds med en finansiell värdering av de risker som lyfts fram i rapporten. Beskrivning av värderingens grunder finns i stycket om Finansiell riskvärdering.

Efter den Finansiella riskvärderingen följer en sammanfattning av de väsentligaste riskerna och hur de hanteras.

Rapporten omfattar riskanalys för:

- investeringsbeslutade pågående projekt
- investeringsbeslutade ej startade projekt
- projekt i detaljplan

Rapporten baseras på lägesrapportering per 2021-08-31.

## 2. Finansiell riskvärdering

### Beräkning av finansiell risk av projekt i produktion;

Färdigställda projekt utgör grund för bedömning av risk i produktion. Genomsnitt för avvikelser i produktionskostnaden för färdigställda projekt är 2%. Vi har lagt 10% som finansiell risk för projekt i produktion, beräknat på senaste slutkostnadsprognos, vilket ger 412 mkr.

#### *Ej finansiellt värderad risk;*

Störst risk bedöms entreprenörens försämrade kreditvärdighet ha. Eventuell konkurs eller avbruten entreprenad skulle innebära stor påverkan i tid och kostnader. Vi följer löpande statusen hos entreprenörer genom KUV-gruppen.

### Beräkning av finansiell risk för projekt i detaljplaneskedet;

Genomgång av projekt i skedet visar på att 20 av 36 projekt har risker som flaggats i vårt system. Budget för dessa är ca 500 mkr och upparbetat är ca 190 mkr. Vi har bedömt 100% av kostnaden som risk för de projekt som vi bedömer ha över 50% sannolikhet att inte genomföras. För de projekt som har under 50% sannolikhet har vi angivit risken till noll. Totalt är risken värderad till 55 mkr.

#### *Ej finansiellt värderad risk;*

Stora risker i detaljplaneskedet är marknadsläget samt utebliven förlängning av markanvisning. Marknadsläget har varit gynnsamt senaste tiden och en vändning ger stor effekt. Viss risk för materialbrist är identifierad och bevakas av bolaget. Eventuell utebliven förlängning av markanvisningar skulle innebära stor påverkan i volym och att nedlagda kostnader definieras som "förgäveskostnader" och ska belasta de förvaltande bolagen.

### Sammanfattning av finansiell riskvärdering;

Den bedömda finansiella risken ska ses som en "worst case scenario" utifrån tidigare erfarenheter och kända risker. Ju längre fram i projekten vi kommer desto mindre blir risken i det enskilda projektet. I tidigt skede är den finansiella risken också låg då det är relativt låga kostnader upparbetade fram till detaljplanarbetet startar. Generellt är risken störst i samband med tecknande av entreprenadkontrakt då projektet förbinder sig till stora kostnader.

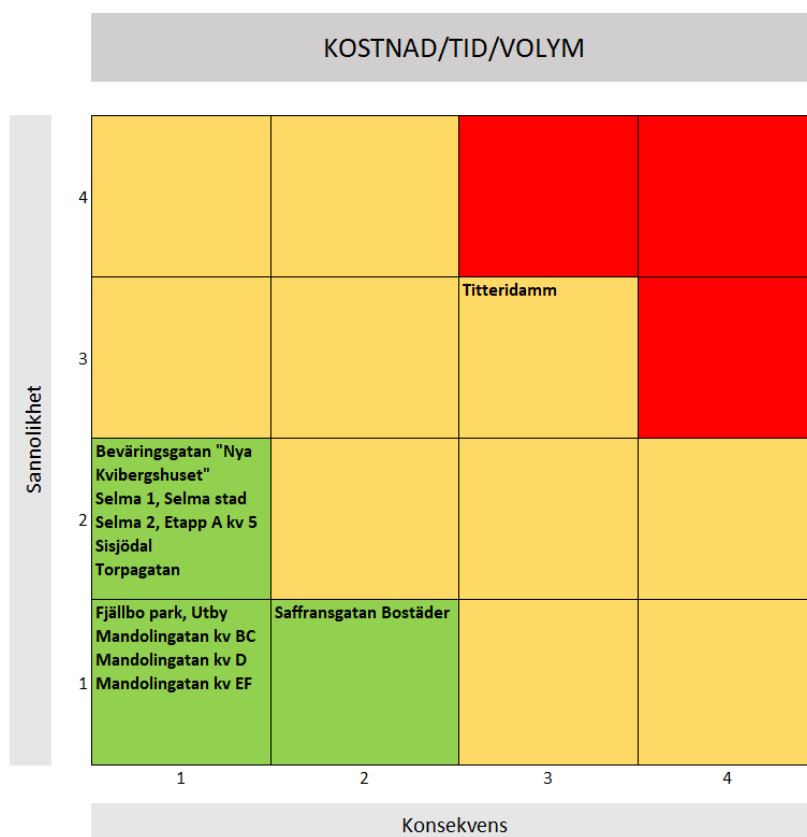
#### Sammanställning projekt 2021-08-31 (tkr)

Skede	Fas	Antal projekt	Prognos (exkl inv stöd)	Upparbetat 2021-08-31 (exkl inv stöd)	Upparbetat/ Prognos	Typ av risker	Bedömd finansiell risk	Bedömd finansiell risk %
Skede 1-3	Idé till planstart	47	21 000	5 000	24%	Skyfallsrisk, kulturhistoria, svårt tyda krav staden, markanvisningsavtal	-	0%
Skede 4-5	Planstart till detaljplan	36	2 721 000	263 000	10%	Krav staden som är svåra att möta ekonomiskt, markanvisningsavtal, överklagat anbud	55 000	21%
Skede 6	Produktion	11	4 115 000	2 773 000	67%	Samordning inom projektet, försening i leveranser	412 000	10%
Skede 7	Färdigställda	18	4 287 000	4 258 000	99%	Berghantering, ändring hantering p-hus, komplettering kvarter	-	0%
		<b>112</b>	<b>11 144 000</b>	<b>7 299 000</b>			<b>467 000</b>	

### 3. Riskanalys - Investeringsbeslutade pågående projekt

#### 3.1. Risker på aggregerad nivå Kostnad/Tid/Volym

Riskanalys pågående projekt



Projektnr	Projektname	Specifiserad risk	Kostnad	Tid	Volym
116004	Beväringsgatan "Nya Kvibergshuset"	Extra förråd efterfrågas	Grön	Grön	Grön
216006	Fjällbo park, Utby	Ingen	Grön	Grön	Grön
116013	Mandolingatan kv BC	Ingen	Grön	Grön	Grön
116014	Mandolingatan kv D	Ingen	Grön	Grön	Grön
116015	Mandolingatan kv EF	Ingen	Grön	Grön	Grön
416001	Saffransgatan Bostäder	Förseiad leverans, brister hos entreprenören	Grön	Grön	Grön
216002	Selma 1, Selma stad	Samordning i projektet pga trånga ytor, ledningsdragnin g mm.	Grön	Grön	Grön
116021	Selma 2, Etapp A kv 5	Ingen	Grön	Grön	Grön
B4961B	Sisjödalen	Viss försening av material	Grön	Grön	Grön
116001	Titteridamm	P-platser saknas	Gul	Gul	Grön
116007	Torpagatan	Förseiad leverans, brister hos entreprenören	Grön	Grön	Grön

#### Kommentar

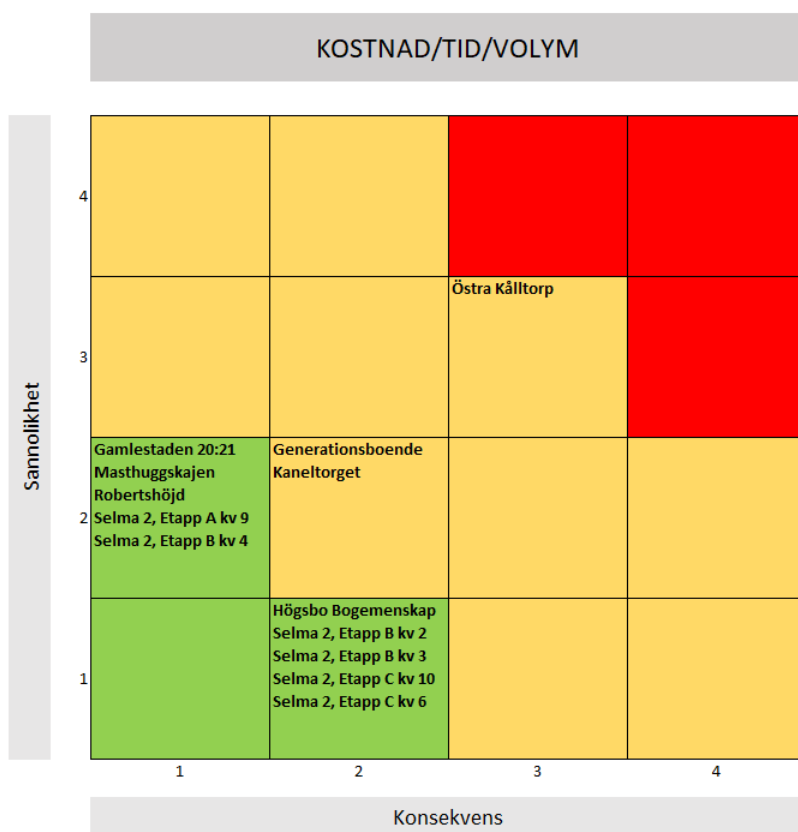
Investeringsbeslutade pågående projekt har endast ett projekt med risknivå medel, Titteridamm. Tidigare har höga kostnader identifierats och dessa har avvikelserapporterats enligt gällande regelverk. Förseningar förekommer pga att krav på parkeringsplatser ej beaktats i rätt tid i Titteridamm. Avvikelsena är hanterad och projektet fortgår enligt justerad plan. Risken är därför satt till medel.

Övriga projekt har inga risker som medför hantering utöver ordinära insatser i projekten.

#### 4. Riskanalys - Investeringsbeslutade men ej startade projekt

##### 4.1. Risker på aggregerad nivå Kostnad/Tid/Volym

Riskanalys investeringsbeslutade men ej startade projekt



Projektnr	Projektname	Specificerad risk	Kostnad	Tid	Volym
116017	Gamlestaden 20:21	Produktionskostnad	Grön	Grön	Grön
416003	Generationsboende Kaneltorget	Markavtal	Grön	Gul	Gul
18005	Högsbo Bogemenskap	Fastighetsreglering	Grön	Grön	Grön
18013	Masthuggskajen	Avtal ÄU	Grön	Grön	Grön
316012	Robertshöjd	Fastighetsreglering	Grön	Grön	Grön
116025	Selma 2, Etapp A kv 9	Produktionskostnad	Grön	Grön	Grön
116026	Selma 2, Etapp B kv 2	Produktionskostnad	Grön	Grön	Grön
116027	Selma 2, Etapp B kv 3	Produktionskostnad	Grön	Grön	Grön
116022	Selma 2, Etapp B kv 4	Produktionskostnad	Grön	Grön	Grön
116028	Selma 2, Etapp C kv 10	Produktionskostnad	Grön	Grön	Grön
116023	Selma 2, Etapp C kv 6	Produktionskostnad	Grön	Grön	Grön
316011	Östra Kålltorp	Försening	Grön	Gul	Grön

##### Kommentar

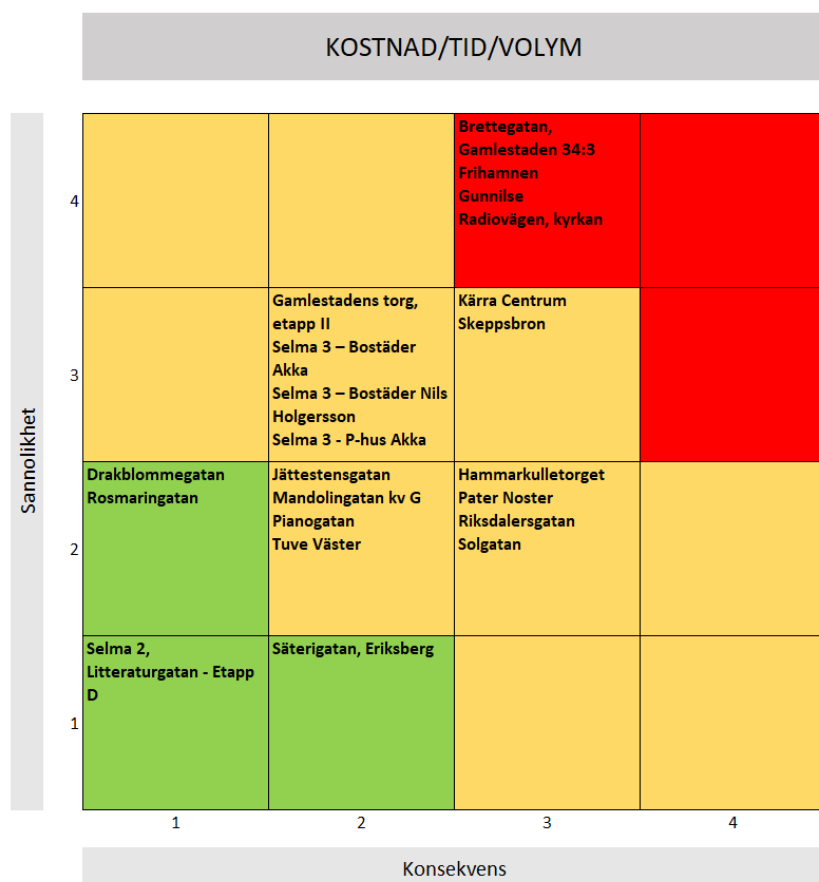
Investeringsbeslutade men ej startade projekt har två projekt med risknivå medel. Östra Kålltorp har överprövats avseende tilldelad entreprenör och vi inväntar svar från domstol angående tilldelning. Generationsboende Kaneltorget är ett komplext projekt där frågor om flexibla hyresavtal och flexibel bostadsyta diskuteras, markavtalet innehåller också frågor att hantera innan det kan anses klart. Vidare har det i sent skede uppkommit frågor om som påverkar exploateringen. Vi inväntar besked från SBK angående detaljplan för att kunna gå vidare med projektet.

Övriga projekt bedöms ha låg risk då de inte har så höga kostnader nedlagda ännu. Vissa ändrade förutsättningar i bland annat markavtal och fastighetsreglering har noterats och utredningar och diskussioner pågår. Marknadens prisutveckling bevakas löpande innan vi går ut med förfrågan om anbud på projekten.

## 5. Riskanalys - Projekt i detaljplan (pågående och laga kraftvunna)

### 5.1. Risker på aggregerad nivå Kostnad/Tid/Volym

Riskanalys projekt i Detaljplan (pågående eller laga kraft)



Projektnr	Projektname	Specificerad risk	Kostnad	Tid	Volym
116018	Brettegatan, Gamlestaden 34:3	Skyfallsrisk	Gul	Röd	Grön
17035	Drakblommegatan	Försening	Grön	Grön	Grön
216019	Frihamnen	Avtal ÄU	Röd	Röd	Röd
116005	Gamlestadens torg, etapp II	Skyfallsrisk	Gul	Gul	Gul
216007	Gunnilse	Produktionskostnad	Röd	Gul	Grön
316005	Hammarkulletorget	Produktionskostnad	Grön	Grön	Gul
17036	Jättestensgatan	Skyfallsrisk	Gul	Gul	Grön
17031	Kärra Centrum	Volym diskuteras i staden	Gul	Gul	Gul
116016	Mandolingatan kv G	Produktionskostnad	Gul	Grön	Grön
17017	Pater Noster	Bevarande byggnad	Gul	Gul	Gul
317001	Pianogatan	Komplext och stort projekt	Grön	Gul	Grön
117002	Radiovägen, kyrkan	Nya förutsättningar för området	Gul	Röd	Gul
17009	Riksdalersgatan	Planering byggrätt	Gul	Gul	Grön
21001	Rosmaringatan	Volym	Grön	Grön	Grön
116024	Selma 2, Litteraturgatan - Etapp D	Inget	Grön	Grön	Grön
216045	Selma 3 – Bostäder Akka	Försening	Gul	Gul	Gul
216046	Selma 3 – Bostäder Nils Holgersson	Försening	Gul	Gul	Gul
216044	Selma 3 - P-hus Akka	Försening	Gul	Gul	Gul
18021	Skeppsbron	Avtal ÄU	Gul	Gul	Gul
17060	Solgatan	Skyfallsrisk	Gul	Gul	Grön
316008	Säterigatan, Eriksberg	Konjunktur	Grön	Grön	Grön
316010	Tuve Väster	Markavtal	Grön	Gul	Gul

### *Kommentar*

Projekten i detta skede har bland annat risker som är kopplade till utredningar som behöver genomföras för t ex skyfallshantering. Risker är också kopplade till otydliga krav från staden som kan vara kostnadsdrivande, vilket i sin tur även påverkar volymen om projekten inte kan genomföras. Förseningar i vissa projekt uppstår när de ska invänta färdigställande av projekt i samma område, vilket gäller t ex i Selma.

Även om riskerna i dessa projekt är höga hanteras de genom ordinärt projektarbete beroende på vad som behöver åtgärdas. I Gamlestaden är det omfattande utredningar som Kretslopp och Vatten behöver utföra, vilket kommer att ta tid. Radiovägen, Kyrkan ingår i ett område som prövas för järnvägsreservat vilket medför att projektet får avvakta svar från TK. Frihamnen en del osäkerheter som gör det svårbedömt ur många aspekter. Gunnilse har haft svårt att hitta rätt förutsättningar pga höga kostnader för exploatering. I alla dessa projekt arbetar vi med att bevaka utvecklingen där externa parter har stor inverkan.

Övriga projekt har risker som bedöms som medel eller låga. Generellt gäller att produktionskostnader hålls nere för att nå lönsamhet i projekten.

Kärra Centrum inväntar besked om volymer och en gemensam samsyn mellan inblandade parter. Radiovägen, kyrkan har fått nya förutsättningar vilket påverkar möjligheten för nyproduktion. Hammarkulletorget förväntas innefatta 100-150 bostäder, med tillkommande volymer på placeringar i närheten till områdesutvecklingen på torget. Volymerna får dock anses relativt osäkra och antalet bostäder har prövats i det parallella uppdragen. P-norm utmanas och bostädernas parkering behöver lösas för att kunna ökas i volym. Vi arbetar tillsammans med inblandade parter för att förbättra projektens möjlighet att komma framåt i processen.