

Styrelsehandling nr 6

Styrelsedatum: 2022-02-11

Diarienummer: FBU2022-0001

Handläggare:

Martin Blixt

Telefon: 031-773 83 42

E-post: martin.blixt@framtiden.se

VD-rapport februari 2021

Informationsärende

Styrelsen för Framtiden Byggutveckling AB:

Antecknar VD-rapporten till protokollet

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. VD-rapport per 2022-02-22

Ärendet

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

VD Rapport 2022-02-11

INLEDNING

Under 2021 med pågående pandemi, ett mycket högt produktions- och leveranstempo har Byggutveckling levererat rekordvolym och färdigställt 1 080 hyresrätter till koncernens förvaltande bolag. Samtidigt har bolaget fortsatt utveckla organisation, arbetssätt och bolagskultur vilket har skapat en tydlig stabilisering med leverans på uppsatta mål och strategier. Flera handlingsplaner har utarbetats kopplat till nya strategier vilket ger tydligt fokus och prioritering. Bland annat lägre produktionskostnad, lägre klimatpåverkan av nyproduktion och attraktiv arbetsgivare. Mycket glädjande är också att bolagets "Hållbart Medarbetar Engagemang" har utvecklats på ett mycket positivt sätt under året, från till 73 till 80, klart över målvärdet.

I början av 2022 kommer jag att avsluta min anställning i bolaget för ett nytt uppdrag inom Göteborgs Stad. Det har varit sex fantastiska och utmanande år, att få bygga upp bolaget tillsammans med engagerade, professionella medarbetare och chefer därtill leverera bostadsrekord.

Huvudprocessen – initiera, planera och producera bostäder

Strategier

Göteborgs Utvidgade Innerstad (GUI)

GUI är del av en historisk stadsplaneanalys som omfattar den redan täta stadsmiljön inom ca 20 minuters cykelväg åt alla väderstreck från city med utgångspunkt i människors biologiska sätt att orientera sig och röra sig till fots (eller med cykel) i ett gent, logiskt och sammanhängande gatunät.

Det finns en rad positiva aspekter i GUI som syftar till ökad tydlighet i stadens bärande gatunätverk mellan och inom stadsdelar och det är ett stöd till en bättre helhetsplanering. Inriktningar mot tydlighet i stråk och kopplingar (väg, gc) i stadsplaner svarar mot översiktsplanens ledord om nära, sammanhållen och robust planering och är en viktig del i att bryta barriärer och skapa en mer integrerad stad.

Det finns möjligheter för Framtiden Byggutveckling att gå vidare och undersöka förutsättningarna för framtida projektutveckling i linje med GUI på flera platser i staden baserat på att nämnderna alltmer ger avslag på projekt som inte innehåller byggnader utmed gata och kvartersstad. Senaste exempel på avslag gavs i Ängås, Tynnered samt Tunnländsgatan Högsbo – områden där förändrad inriktning direkt påverkar inriktningar i Framtiden Byggutvecklings pågående projektutveckling. Påverkan för bolaget handlar därmed om ökad följsamhet med produkter som kan hantera dessa krav.

Framtiden Byggutveckling ser i första hand att GUI utgör ett tankemönster för en bättre helhet men där många projekten är små och fortfarande behöver fokusera på egna förutsättningar. Framtiden Byggutveckling tror att GUI i första hand fungerar bättre för kraftsamling i ett större område och i t.ex. Frölundaprogrammet sker redan stora delar i denna riktning utan inritat förslag från GUI. Länk: [GOkart 2.6.1 \(goteborg.se\)](https://www.gokart.se/2021/02/02/gokart-2.6.1-goteborg-se/)

Hållbarhet – klimat

Under december har Boverkets rapport med klimatreferensvärden för byggnader publicerats. Här kan konstateras att klimatpåverkan från bolagets byggnation ligger inom intervallet för flerbostadshus i Sverige. Vårt utgångsvärde ligger på 400kg CO₂e/m² BTA och är beräknat

utifrån kommande lagkrav 2027. Här ingår fler byggdelar än i omfattningen för 2022, klimatdeklaration.

https://www.boverket.se/contentassets/5c704bbb2b2f4bd1a31beecf355efaa4/referensvardet-for-klimatpaverkan-vid-uppforande-av-byggnader_kth-2021.pdf

En klimatberäkning enligt våra anvisningar har genomförts av Tuve Bygg AB för Beväringsgatan. Beräkningen har granskats av IVL, svenska miljöinstitutet tillsammans med oss och entreprenören korrigerar nu utifrån

synpunkterna. Beräkningen är viktigt för att förbättra förståelsen och utveckla arbetet med våra anvisningar för klimatberäkning.

Framtiden Byggutveckling deltar tillsammans med några övriga utvalda byggherrar och entreprenörer i en nationell referensgrupp för utveckling av verktygsberoende anvisningar för LCA-beräkning av byggprojekt. Under ett möte i december samlade IVL, svenska miljöinstitutet in synpunkter inför en snar uppdatering av dessa anvisningar.

Dialogmöte har genomförts inom stadens klimatarbete, utsläppsfria bygg- och anläggningsplatser, där bland annat NCC och Oslo stad presenterade aktuella projekt. Utvecklingen gällande eldrivna maskiner för bygg- och anläggningsarbete går snabbare än vad branschen själva trott.

Göteborgs stad höll en workshop i december inom "Handslag återbruk". Målet är att offentliga och privata beställare inom bygg- och anläggningsbranschen ska efterfråga tjänster som snabbar på utvecklingen av cirkulära flöden. Nya tjänster exempelvis inom demontering behöver uppstå och andra delar inom återbruk behöver utvecklas. Återbruk av byggvaror är en av lösningarna för att nå lägre klimatpåverkan i nyproduktion. Underlaget som tas fram ska under våren 2022 förankras och signeras av förvaltningar och bolag som hanterar byggnation och anläggning inom Göteborgs stad.

Redovisning och frågestund mobilitetsprocess nyproduktion och förtätning genomfördes inom koncernen och arbete pågår att bearbeta synpunkterna. Processen ska sedan till fastighetsutvecklingsrådet för beslut. Ledningsgruppen inom FBU ska parallellt ta ställning till förslaget. Processens implementering är en viktig förutsättning för framdrift av byggprojekt i anslutning till befintligt bestånd och då särskilt kopplat till ersättningsparkering. Den är även viktig för att koncernens ska nå uppsatt målbild gällande mobilitet och parkering.

TIDIGT SKEDE

Projektidéer

Tidigt identifierade projektidéer, med varierande aktualitet, uppgår till totalt ca 4 060 bostäder¹, fördelat på 35 projekt.

Utav dessa är ett tiotal projekt, omfattandes ca 1 200 bostäder, aktuella för ansökan om planbesked under första kvartalet 2022.

Planbesked

3 projekt (omfattandes totalt ca 200 bostäder) är inlämnade för planbesked, men har ännu ej erhållit ett beslut. Det läggs stort fokus på att få i gång planer utifrån det projekt som har erhållit positiva planbesked. I 11 årsprognosen rapporterades 8 projekt, omfattandes 1 330 bostäder som aktuella för planstart.

2 av dessa projekt (Gnistgatan och Mysterna), totalt 400 bostäder, lämnades över till EHAB strax innan årsskiftet 2021.

1 projekt (Brunnsbo), totalt 300 bostäder, startades i plan 2021 och har nu förflyttats upp i detaljplaneskedet. Kvar i beståndet som fått positivt planbesked, och som inväntar startplan är 630 bostäder, fördelat på 5 projekt.

Byggrätter

En fördjupad genomgång av byggrättsinventeringen från 2020 har gjorts med sikte på att använda några av dem för en ny form av upphandling. I första hand har byggrätter om minst 1 000 m² BTA (minst ca 10 – 12 bostäder) studerats. Endast enstaka projekt har funnits lämpliga för en sådan aktivitet förutom de projekt som redan finns i den pågående projektportföljen och där dotterbolagen har påbörjat utredningar eller projekt.

¹ Värden som presenteras nedan har sin utgångspunkt i de inrapporterade effekterna för 11 års prognosen, november 2021 (justerat för aktuella leveranser fram till årsskiftet).

Tidiga skeden (skede 1 till 3) omfattade 5 590 bostäder i 11 årsprognosen. I text och siffror beskrives de aktuella förändringar som skett sedan inlämnad 11 årsprognos. Ny total volym i Tidiga skeden, efter presenterade förändringar, är 4 890 bostäder.

Inventering byggbar mark

En fördjupad genomgång av tänkbar egen mark som går att bebygga (där inte byggrätter finns) har gjorts. Ett femtiotal fastigheter, som ännu inte finns i pågående projektportfölj återstår att titta närmare på. I de allra flesta fall är projekten relativt små och beroende av att bilparkering måste ersättas och möjliggöra ny parkering och/eller att gårdar tas i anspråk. Några enstaka projekt har en möjlighet att bli lite större. En ytterligare fördjupning kommer att ske där möjligheten att göra projekten större genom angränsande kommunal tillskottsmark undersöks.

Inventering bostadsprojekt i pågående planering

Tillsammans med moderbolaget undersöks just nu enligt staden pågående planering vad gäller bostadsprojekt från projekt i detaljplan till färdigställande (ca 51 000 bostäder). Syftet är att identifiera intressanta projekt.

Volym med kvalitet – implementering

Det avslutade forskningsprojektet Volym med kvalitet följs nu upp av Volym med kvalitet – implementering. Projektet beräknas pågå under åren 2022 - 2025. Syftet är dels att med hjälp av kvalitetsverktyget utforma våra bostäder med den kvalitet vi önskar dels att kunna utvärdera det som byggts.

Start av detaljplaner

Under 2021 har två projekt startat detaljplan; Projekt Brunnsbo, omfattandes 300 bostäder, och Projekt Drakblommegatan, omfattandes 180 bostäder. Ett projekt, Skattegårdsvägen, omfattande ca 350 bostäder har avbrutits efter beslut i Fastighetsnämnden.

Projektet Januarigatan/Aprilgatan, som skulle ha startats under hösten 2021, är preliminärt framflyttad till att starta under våren 2022. Projektet omfattar 150 bostäder.

Stadens Startplan 2022 har en omfattande prioritering av småhus och studentbostäder framför hyresrättsproduktion.

Framtiden Byggutveckling deltar i Vinnova-projektet SAT

Till våren 2022 ska leveransroboten och den självkörande bussen testas tillsammans på Chalmers campus Johanneberg i syfte att se hur gods- och persontransporter kan samverka i stadsmiljö. Vi är en av arton partners, som samverkar i projektet SAT (Samverkande Autonoma Transporter) där 4 miljoner kronor beviljats till Vinnova inom innovationsprogrammet Drive Sweden. Byggutveckling kommer mer specifikt ingå i en grupp tillsammans med andra fastighetsutvecklingsaktörer som utforskar frågan om självkörande fordon utifrån dess påverkan på olika affärsmodeller och stadsutvecklingspotential.

Materialpriser

Faktorprisindex för att uppföra ett flerbostadshus har på ett år ökat med 7,0 % till dec 2021 vilket betyder att den årliga ökningen har minskat något.

DETALJPLAN OCH BYGGNADSPROGRAM

Pågående detaljplaner finns för ca 3 300 bostäder fördelade på 18 projekt. Aktuell status för lagakraftvunna detaljplaner, som succesivt ska vidarebearbetas till förfrågningsunderlag, uppgår till cirka 1 500 bostäder fördelat på 11 projekt. Alla projekt med laga kraft vunna detaljplaner kan inte gå i produktion på grund av olika anledningar.

PROJEKTERING OCH PRODUKTION

Projektering

För tillfället pågår arbete med förfrågningsunderlag i bland annat Selma 2 Etapp C och Robertshöjd. Projekten omfattar cirka 440 lägenheter.

För tillfället är bygghandlingsprojektering i gång i projekt Gamlestaden 20:21, i Högsbo bogemenskap och Östra Kålltorp.

Upphandling

Nybyggnation Selma 2 kvarter 4 är upphandlat av Brixly AB, tilldelningen blev inte överprövad.

Produktion

För närvarande pågår produktion av 1 031 bostäder i 11 projekt. Generellt bra framdrift i uppdragen trots den rådande pandemin.

Färdigställda under året; 0, Prognos året 479, prognos kommande år 2023; 503 samt 2024; 456.

Hinder och påverkan av Covid 19 har inkommit i diverse projekt som hanteras enligt upprättade rutiner:

- Hinderanmälan har inkommit på Selma 2 kv 5 från entreprenören med hänsyn till Covid 19-påverkan på underentreprenörer. I dagsläget ingen påverkan på sluttider.
- Selma 1 E1 – vissa arbeten påverkas av personalbortfall hos leverantörer. Bedömningen är att inflyttningen kommer att kunna ske som planerat och att det då kan återstå utvändiga arbeten med fasad och vissa markarbeten. Förvaltande bolag är informerade.
- Liknande påverkan ser vi i Sisjödalen (ingen formell hinderanmälan) med underentreprenörer som drabbats hårt av Covid. I dagsläget ingen större påverkan på tider.
- Titteridamm - hinderanmälan från entreprenör avseende covidutbrott på trappfabrik. (UE) Oklar påverkan i dagsläget.
- Mandolingatan kv D. Inga direkta konsekvenser är beskrivna i dagsläget men påverkan kan omfatta brist på arbetskraft, byggmaterial, komponenter etc.

Eftermarknad

Ca 2 400 färdigställda hyresrätter i 26 projekt ligger i med garanti och hanteras av Byggutveckling tillsammans med förvaltande bolag.

RAPPORTERING LINJEVERKSAMHET

AFFÄRSSTÖD

Utfall + 1 119 tkr

Prognos 0 tkr

Det är en intensiv rapportperiod men det har fungerat som planerat.

Avtackning av Christina A och Ingela har skett på Teams (!) men verkar ha varit uppskattat ändå.

Rekryteringar pågår och vi hoppas se nya medarbetare på plats inom några månader.

Utvecklingsarbete pågår men kommer att kunna ta ny fart när årsbokslutet är passerat. Antura, internrapportering och allmän IT-utveckling kommer att vara prioriterat under våren.

PERSONAL/HR

Vi har avslutat ett händelsefullt år med en positiv utveckling vad gäller medarbetarnas uppfattning om bolaget som arbetsgivare. Vi har fullbordat organisationsförändringen som innebär en mer tydlig styrning i bolaget och tydlighet kring våra huvudprocesser. Det har skapats mer tydlighet kring roller och mandat och var olika beslut fattas. Under året har vi genomfört en lönerevision, hanterat pandemin och börjat testa oss fram i "det nya normala" hybridarbetet under hösten. Tillsammans har vi också börjat forma bolagskulturen som ger goda förutsättningar för samarbete och engagemang.

Vi har även fått in flera nya kollegor under året som har tillfört mycket positiv energi till bolaget. Bland de nya kollegorna finns den nya chefen för projektavdelningen. Den lyckade rekryteringen påverkar förutsättningarna för både medarbetarna med ledningsgruppens arbete positivt. Vi har även utökat HR-stödet från 40% till 80% som ger oss bättre förutsättningarna för att vara en attraktiv arbetsgivare med engagerade medarbetare och hög målluppfyllelse.

Det intensiva arbetet för att skapa bra förutsättningar för bolagets medarbetare för att leverera på uppdraget uppskattas av medarbetarna visar Winningtemp mätningarna, vilket är glädjande.

Ambassadörskap har ökat från minus 35 till plus 16 under året. Ambassadörskap kan betraktas som medarbetarnas uppfattning om bolaget. För att tolka helhetsuppfattningen kan man använda kärnkategorierna

Där visar värdena att ledarskap, arbetsglädje, arbetssituation och delaktighet som ökade mest. Vi har också lyckats behålla de positiva upplevelserna vad gäller autonomi, meningsfullhet och teamkänsla.

Man kan också se den positiva utvecklingen i värdet för hållbart medarbetarengagemang (HME) som har ökat betydligt jämfört med förra årets genomsnitt från 73 till 80. Den största ökningen ser man inom kategori Styrning som handlar om tydlighet i förväntningar, mål och uppföljning.

Det nya året börjar med fokus på kompetensförsörjning och vi arbetar med flera rekryteringar som pågår samtidigt. Arbetet med kompetensförsörjningen fortsätter med fokus på personlig utveckling vars värde har legat lågt under flera perioder i Winningtemp. Upplevelsen av att man utvecklas i arbetet ser vi som en viktig faktor för att kunna möta konkurrensen på arbetsmarknaden men även för att kunna hålla engagemanget högt.

PROJEKTAVDDELNINGEN

Vi har fortsatt flera uppdrag som närmar sig överlämnande till förvaltande bolag vilket tar mycket tid inom avdelningen. Vi fokuserar på att lämna bostäder av hög förväntad kvalitet i samråd med förvaltande bolag.

Vi har 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.

Rekrytering av projektchef är slutförd och förstärker avdelningen i april. Rekrytering av projektledare och en installations- och energispecialist pågår där ett antal intervjuer har genomförts.

UTVECKLINGSAVDDELNINGEN

Under frukostmötet för entreprenörer i början av december presenterades bolagets handlingsplan klimat och de krav som succesivt kommer i upphandlingar, med målet en halverad klimatpåverkan till 2025.

Rekrytering av fler projektutvecklare pågår. De skall ersätta en vakans från och med 14 februari och en flexpension som innebär deltid 60% samt två projektutvecklare med tidsbestämda avtal med möjlighet till förlängning.

RISKER

Inköp

Marknadsläget är fortsatt ogynnsamt för oss. Konjunkturen är relativt hög och även byggtakten. Materialpriserna har stannat upp, men är fortsatt mycket höga, och det finns en del osäkerheter i omvärlden. Stor osäkerhet kan leda till färre anbud, höga anbudspriser och ej realiserade projekt i närtid.

Martin Blixt

VD

Framtiden Byggutveckling AB