

Styrelsehandling nr 6

Styrelsemöte 2022-05-03

Dnr: FBU2022-0005

Handläggare:

Anna Nordén

Telefon: 031-719 31 40

E-post: anna.norden@framtiden.se

VD-rapport

Informationsärende

Styrelsen för Framtiden Byggutveckling AB föreslår:

anteckna informationsrapporten för perioden fram till publicering 2022-04-26

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 2022-05-03

INLEDNING

Under första kvartalet har det levererats 183 lägenheter.

Strategierna bearbetas vidare där bland annat strategin för lägre produktionskostnad utvärderas med anledning av att investeringsstödet utgått och hur pandemin och kriget i Ukraina påverkar prisökningar. Vi ser att en ny nedstängning av städer som Shanghai och Peking, men också fortsatt krig i Ukraina, försvårar för oss att bedöma åtkomst och prisbild av material. Vi står därför inför en mer svårbedömd period av risker kopplat till genomförande och prisbild.

Arbete pågår kontinuerligt med att öka antalet byggrätter där ett möjligt förvärv presenterades för styrelsen i april.

Inventering är gjord för egen mark. När det gäller kommunal mark så är det mycket svårt att få markanvisningar. I vissa fall har markanvisningar/markreservationer avslutats av fastighetsnämnden.

FBU leder arbetet med en modell för nyproduktion i områdesutveckling. Modellen skall tydliggöra koncernens interna mandat kopplat till nyproduktion, förvaltning och affärsverksamhet.

Social hänsyn

Enligt helårsrapport 2021 från INK, startades arbete med social hänsyn i 8 upphandlingar från FBU och det rekryterades 5 personer. Social hänsyn krävs alltid i våra entreprenader. I dagsläget är det dialogkrav som används med entreprenören, där vårt mål är att anställa en (1) person i projektet, oavsett projektets storlek.

Dialogkravet sattes efter rekommendation från INK eftersom det var ont om kandidater. Vi har haft dialogkrav länge, men vill nu få till skarpare krav, om det finns tillräckligt med kandidater.

I arbetet med att ta fram lämpligt krav tittar vi på frågor som:

- Vad är skäligen krav i ett projekt kopplat till storlek och/eller entreprenadtid?
- Hur många personer klarar entreprenadbolaget av att hantera i ett projekt?

FBU ställer krav enligt stadens modell kring social hänsyn men det är INK/ArbVux som arbetar praktiskt med leverantörskontakter och tillsättning av kandidater.

Rapportering av tillsatta kandidater sker löpande från INK till FBU.

FBU tittar på att utvidga arbetet med social hänsyn så fler kan komma i arbete via upphandlade projekt. Det är svårt att få ut många på en byggarbetsplats, dels för att det krävs förkunskaper och att en byggarbetsplats är förknippad med viss risk. Tjänster som man skulle kunna tänka sig skulle kunna vara vakter för säker in- och utpassering (fordon) och administrativa tjänster på plats.

Cirkulärt byggande

FBU kommer att underteckna avsiktsförklaring cirkulärt byggande måndagen den 2 maj. Detta innebär att vi tillsammans med andra privata och offentliga beställare tydliggör vår ambition att utveckla arbetet som möjliggör återbruk som ett effektivt alternativ i bygg- och anläggningsprojekt.

Genom att sätta mål, använda kravställningar, samverka och dela erfarenheter ska marknaden få tydliga signaler om att Göteborg har en hög ambition gällande återbruk. Återbruk är dessutom en viktig faktor för att klara klimatomställningen och minska avfallet kopplat till byggande.

TIDIGT SKEDE

Projektidéer

Tidigt identifierade projektidéer uppgår till 1 710 bostäder, fördelat på 28 projekt. Ovan siffror är uppdaterade i antal, efter en stor genomlysning av projekt med små förutsättningar till genomförande. En del projekt har lyfts ur vår effektprognos, vilket innebär att bättre träffsäkerhet i kommande långsiktiga prognoser. Tilläggas bör att dessa projekt finns kvar i vår portfölj, och att de kommer att hanteras särskilt för att återigen kunna bli aktuella att prognosticeras med effekter. Tre projekt har under mars månad förflyttats in i förstudiefasen som nu innefattar 1 739 bostäder fördelat på 16 projekt.

Markanvisning till Förvaltnings AB Framtiden inom fastigheten Brämaregården 737:818 förlängs inte och tillåts förfalla (Yrkande från D, KD, L, M) Beslut bordlagt till den 23 maj 2022. I yrkandet anges som inriktning att förskola och bostäder skall inrymmas i samma byggnad samt en utformning i linje med GUI (Göteborgs utvidgade innerstad) vilket ligger i linje med Sigillet ursprungliga ansökan om planbesked.

Fastighetskontoret har meddelat att de behöver året ut för att utreda förutsättningar inför start av detaljplan för Kärre Centrum, vilket innebär att detaljplanarbetet startar tidigast Q1 23. Startmöte för detaljplan hölls hösten 2020.

DETALJPLAN OCH BYGGNADSPROGRAM

Pågående detaljplaner finns för ca 3 300 bostäder fördelade på 18 projekt. Några projekt är tids- och antalsmässigt osäkra av olika anledningar. Väntan på skyfallsutredning påverkar i ett antal projekt, bland andra i Gamlestaden och del av Selma stad. Omtag av planarbetet inom Göteborg stads sida påverkar också i exempelvis Frihamnen. Uppföljning av status sker i respektive projekt samt gemensamt med staden inom

Samverkan Framtiden. Aktuell status för lagakraftvunna detaljplaner, som succesivt ska vidarebearbetas till förfrågningsunderlag, uppgår till cirka 1 500 bostäder fördelat på 11 projekt.

På startmötet den 26 april, för detaljplanen för Brunnsbo, framkom med anledning av att Brunnsbomotet stängs, att Trafikverket skickat ut ett förslag till farligt godsled på Tingstadvägen och Litteraturgatan. Förslaget är sänt på remiss till räddningstjänsten. Stadsbyggnadskontorets och fastighetskontorets tjänstepersoner var inte informerade om saken. Om förslaget går igenom kommer vi med alla nödvändiga skyddsavstånd för en farligt godsled förmodligen inte ha mycket till byggrätt kvar, dvs vi riskerar tappa 300 lägenheter längsmed Litteraturgatan. Att Brunnsbomotet ska stängas har varit känt i många år.

PROJEKTERING OCH PRODUKTION

Projektering

För tillfället pågår arbete med förfrågningsunderlag i fem projekt, bland annat Selma 2 Etapp C, Mandolingatan kv G och Robertshöjd. Projekten omfattar cirka 500 lägenheter.

I projekt Robertshöjd har vi haft en intensiv dialog med stadsbyggnadskontoret kring utförande och gestaltning för bygglov. Vi har aktivt arbetat med åtgärder för att sänka våra produktionskostnader i projektet i enlighet med investeringsbeslutet där målet var att "om möjligt omforma projektet för att möjliggöra lägre produktionskostnader". Flera kostnadsbesparande förändringar har gjorts där den mest betydande är att underjordiskt garage har arbetats bort. Samtidigt har nya hårdare myndighetskrav på bland annat dagsljus och tillgänglighet medfört att några önskade förändringar inte går att genomföra. Höga krav på gestaltning medför att förslaget är att lämna in bygglov med skifferfasad på två av husen för att inte riskera avslag och ökade kostnader på grund av det. Sammantaget bedöms förändringarna medföra en minskad produktionskostnad på ca 40 Mkr.

Bygghandlingsprojektering pågår i projekt Gamlestaden 20:21 och för Östra Källtorp.

Produktion

För närvarande pågår produktion av 914 bostäder i 11 projekt. Generellt bra framdrift i uppdragen trots påverkan av transporter och material utav Ukrainakriget och Rysslandssanktioner.

Tidigare beskrivna aviseringar om hinder kvarstår och några nya har tillkommit. De består främst av påverkan på brist på material såsom armering och övriga stålprodukter samt parkett och nyligen också kakel/klinker där råvaran till stor del kommer från Ukraina.

Etablering och påbörjad produktion har skett i projekt Högsbo Bogemenskap.

Färdigställda under året; 183 lägenheter. Prognos för 2022 är 479 st. Prognos kommande år 2023; 379 samt 2024; 602.

Eftermarknad

Ca 2 800 färdigställda hyresrätter i 28 projekt ligger med garanti och hanteras av Byggutveckling tillsammans med förvaltande bolag.

RAPPORTERING LINJEVERKSAMHET

AFFÄRSSTÖD

Utfall per mars	+2531 tkr
Prognos per mars	-1630 tkr

Prognos 2 genomarbetad och visar på fortsatt nollresultat.

Rekrytering av Verksamhetscontroller bedöms i stort sett klar. Start 221001 pga föräldraledighet.

Fortsatt arbete med Antura för att nå bättre planerings- och beslutsverktyg. Allt med syfte att stärka ledning och styrning.

Arbete med riskmatriser och analyser pågår.

PERSONAL/HR

Arbetet pågår enligt verksamhetsplanens del om attraktiv arbetsgivare.

Vi har reviderat och förtydligat vår introduktionsprocess. Processen säkerställer att introduktionen sker på ett effektivt sätt, att våra nyanställda känner sig välkomna och kan snabbt komma in i arbetet.

Lönerevisionen pågår enligt plan. Enligt den nya modellen vill vi uppnå ökad medvetenhet kring den egna arbetsinsatsen kopplad till bolagets målsättningar och koncernens strategier och den individuella utvecklingen kopplad till måluppfyllelse. Även en kompetenskartläggning genomfördes inom projektavdelningen.

Nyligen genomfördes en hälsoutmaning där bolaget utmanade Egnahemsbolaget. Bolagen tävlande med varandra om vem som gör de flesta fysiska aktiviteterna under en sex veckors period. FBU gick segrande ur denna utmaning. Syftet med tävlingen var att stärka sammanhållningen inom bolagen och att öka energinivån bland medarbetarna.

PROJEKTAVDELNINGEN

En projektchef och en projektledare har börjat under april. En installations- och energispecialist förstärker avdelningen i juni.

Projekt som beräknas upphandlas under 2023 och framåt ska i enlighet med interna mål medföra ett lägre klimatavtryck i produktionsskedet. Parallellt med ett klimatpilotprojekt genomför vi nu en översyn av ett antal projekt som kommer att gå ut för upphandling under 2023 och 2024 för att säkerställa att vi ligger i linje med våra mål.

Löpande träffar genomför för erfarenhetsåterföring från avslutade och pågående projekt, för att i god tid hantera återkommande brister och kontinuerligt arbeta med ständiga förbättringar inom verksamheten.

UTVECKLINGSAVDELNINGEN

Fokus på områdesutvecklingsmodellen, leta byggbar mark, prisbilden och marknadens agerande, klimatarbete i projekten och eventuella omställningar från hyresrätt till bostadsrätt i projekt från tidigt skede fram till och med upphandling.

Anna Nordén

Tf. VD

Framtiden Byggutveckling AB