

Styrelsehandling nr 6

Styrelsedatum: 2022-06-09

Diarienummer: FBU2022-0006

Handläggare:

Anna Nordén

Telefon: 031-719 31 40

E-post: anna.norden@framtiden.se

VD-rapport 2022-06-03

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 2022-06-03

Ärendet

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

VD Rapport 2022-06-03

INLEDNING

Jag avrapporterar här händelser internt och externt från perioden sedan senaste styrelsemötet i maj.

Vi har tidigare befarat negativa effekter på grund av materialbrist och höga materialpriser i kombination med hög byggtakt och konjunktur. Dessa faktorer kan ha en negativ effekt på antal anbud och anbudspriser i kommande upphandlingar. Läget på marknaden är mycket osäkert och många byggherrar väljer nu att avvakta med att upphandla, dels då man ser en risk för få anbud, dels då prisökningarna gör att man inte kan upphandla lika många projekt.

Byggtakten har gått ner (första kvartalet 2022) och räntorna stiger. Materialpriserna kvarstår på en mycket hög nivå. En minskad efterfrågan kan dock göra anbudsgivarna mer benägna att pressa sina marginaler eller att bli mer innovativa, om vi tillåter det i våra förfrågningsunderlag.

Vi har valt att inte kategoriskt avvakta med att upphandla projekt. Det kan bli svårt att få in anbud, därav ökat fokus på att minska riskerna för anbudsgivarna samt möjliggöra flexibilitet vad gäller material och slutförandetider. Vi har en bred leverantörsbas, som även inkluderar utländska huvudentreprenörer. Vi tror att det kan bidra till ökad möjlighet att få in bra konkurrerande anbud.

Enstaka projekt måste upphandlas då det annars påverkar uppsatta krav att leverera på. Selma 2 kvarter 10 är nyligen annonserad och kommer att utföras som en konkurrenspräglad dialog (KPD). Vi har långtgående klimatkrav där vi vill hitta kostnadseffektiva lösningar tillsammans med några anbudsgivare. Klimatkrav ska uppfyllas innan 2025, varför upphandlingen inte kan vänta. Själva anbudsskedet planeras till årsskiftet så marknadsläget kan komma att ändras eller stabiliseras, och materialfrågan kommer att hanteras i upphandlingsprocessen.

Följande projekt är planerade att upphandlas under 2022:

- Robertshöjd/Smörslottsgatan, Härlanda Tjärn
- Mandolingatan kvarter G
- Selma 2 etapp C, kvarter 6
- Selma 2 etapp C, kvarter 10
- Selma 2 etapp B, kvarter 3

Uppdrag

Utdrag ur FAB styrelsehandling angående uppdrag:

I kommunfullmäktiges budget för 2022 anges som inriktning för koncernen att fortsätta att utveckla och förbättra byggnation av bostadsrätter, hyresrätter, småhus och stadsradhus. Utifrån inriktningen i fullmäktiges budget och det särskilt riktade uppdraget till bolaget som anges ovan beslutade Förvaltnings AB Framtidens styrelse att i Framtidenkoncernens affärsplan 2022-2024 inarbeta följande uppdrag:

- *Framtiden Byggutveckling får i uppdrag att återkomma med en utredning av vilka hyresrättsprojekt som skulle kunna vara möjliga att ställa om till att vara bostadsrätter och småhus. Uppdraget ska återrapporteras skriftligt senaste 2022-06-30.*

Framtiden Byggutveckling har utrett vilka hyresrättsprojekt som skulle kunna vara möjliga att ställa om och har i bilagd utredning redogjort för vad de kommit fram till. Utredningen har inte djupare värderat lämplighet, praktiska eller ekonomiska förutsättningar för de 67 projekt som formellt bedömdes vara möjliga att ställa om. Endast fyra projekt sorterades bort eftersom de planerades för olika kategoriboenden. Redovisningen får därför betecknas som en bruttolista där flertalalet av projekten sannolikt kommer visa att en bostadsrättsproduktion inte är möjlig eller lämplig. Dessutom finns en stor osäkerhet kring vilka av projekten som kommer att förverkligas.

Ärendet behandlades i Framtiden Byggutvecklings styrelse 2022-03-14.

Därefter har en genomlysning av nu pågående projekt genomförts. Av de projekt där investeringsbeslut redan har fattats har två projekt identifierats som möjliga och lämpliga att ställa om från hyresrätt till bostadsrätt. Övriga projekt i den genomlysning som genomförts och där investeringsbeslut redan har fattats fullföljs i enlighet med tidigare godkända investeringsbeslut.

De två pågående projekten som identifierats är projekten Mandolingatan kvarter G och del av Robertshöjd Smörslottsgatan. En omställning kräver dock nya beslut inom koncernens bolag och erforderliga myndighetsbeslut.

Strategier

Ett flertal dokument med strategiska inriktningar, för stora geografiska områden med påverkan på Framtidens möjligheter att producera fler bostäder och bidra till koncernens strategier, finns nu ute på samråd eller har antagits.

- Göteborgs översiktsplan är antagen av kommunfullmäktige (och vinner laga kraft 20 juni om den inte överklagas) och i detta har Framtiden Byggutveckling genomfört ett omfattande arbete och aktivt påverkat delar i framtagandet gällande markanvändningen.
- Uppstart av en fördjupad översiktsplan (FÖP) för området Kärra-Skogome beslutades av byggnadsnämnden (nästa steg är beslut i KS och KF). Ett utredningsområde för framtida blandad stadsbebyggelse finns utpekad. Området utgör en förutsättning för ett omfattande bostadsbyggande som bedrivs under arbetsnamnet Oklandsåsen av Framtiden Byggutveckling tillsammans med andra aktörer.
- Samråd för program Biskopsgården beslutades av byggnadsnämnden. Tidigare program återremitterades med ytterligare uppdrag om att utgå ifrån Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad baserat på en historisk stadsplaneanalys. Den nya programhandlingen ligger i linje med ovan nämnda inriktning och har genomförts i nära samarbete med den kompetens som finns i staden från arbetet med Göteborgs Utvidgade Innerstad. Programmet föreslår cirka 3800-4350 bostäder inom Biskopsgården, varav cirka 1100 är småhus. Framtiden Byggutveckling har deltagit och informerats kontinuerligt under programmets framtagande. Bolaget har primärt fokuserat på inriktning av förtätning runt torgen. Koncernövergripande genomgångar av programmets påverkan och konsekvenser för koncernen kommer att genomföras under samrådsperioden.
- Planprogram för stadsutveckling Hjällbo är på samråd och samrådstiden har förlängts till 30 juni. Framtiden Byggutveckling arbetar aktivt för samordnat samrådssvar från koncernen och arbetar även aktivt med en breddad grupp av fastighetsaktörer.
- Målbild stadsutveckling Rannebergen har påbörjats. Framtiden Byggutveckling kommer under hösten 2022 genomföra en genomlysning av Rannebergens utvecklingsförutsättningar avseende markanvändning för fler bostäder samt stadsutveckling. Arbetet kommer att ske i nära dialog med berörda bolag inom koncernen. Syftet är att skapa gemensam samsyn och stabil grund för framtida områdesutveckling.

Rapportering linjeverksamhet

1 juni börjar två nya medarbetare, 1 projektutvecklare och 1 installationstekniker.

Anna Nordén
Tf. VD
Framtiden Byggutveckling AB