

**Styrelsehandling nr 6**

Styrelsedatum:2022-09-07

Diarienummer: FBU2022-0007

Handläggare:

**Anna Nordén**

Telefon:031-719 31 40

E-post: anna.norden@framtiden.se

## VD-rapport 2022-08-31

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 2022-08-31

### Ärendet

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

## VD Rapport 2022-08-31

Den 19 september tillträder Dan Sandén som VD för bolaget och jag passar därför på att tacka för förtroendet att under ett halvår fått leda bolaget som tillförordnad VD. Det är extra glädjande att få informera att det via Winningtemp klart framgår att medarbetarna trivs och känner sig engagerade på ett sätt som vi inte sett sedan mätningarna började i bolaget. Bolaget är välorganiserat med fokus på att säkra framdrift i pågående projekt och att på alla vis få fram fler byggrätter.

### Tidiga skeden

#### Markanskaffning

Arbetspaket Markanskaffning har startat med syfte att säkra rådighet och framdrift över såväl egen mark, kommunal mark som privat mark. En genomgång har gjorts av antagna detaljplaner sedan 2014 för att utröna vad som är byggt och inte byggt.

En genomgång har också gjorts på egen mark för att hitta goda projekt med hjälp av kommunal tillskottsmark.

#### Startplan 24

Arbetspaket Startplan 24 har start med syfte att skapa en portfölj med positiva planbesked som skulle kunna komma med i Startplan 24 i enlighet med koncernens volymmål. Ett tjugotal olika projekt är aktuella att prioritera emellan. En stor del av projekten är på egen mark och en växande del består av småhus.

#### Planprogram Biskopsgården

Framtiden Byggutveckling samordnar koncernens arbete med planprogram för Biskopsgården. Programmet innehåller stor utvecklingspotential med uppemot 20 kommande detaljplaner. Framtidenkoncernen är direkt berörd av föreslagen med markanvändning för nya bostäder eller mobilitetshus i ca 10-12 projekt/områden. Viktiga frågor i pågående analysarbete handlar om etapper och områden respektive gatuparkering och mobilitetshus. Sista dag för inlämning av samrådssvaret är den 13 september.

#### Planprogram Tynnered

Programmet täcker inte hela Tynnered, utan de norra delarna (Bostadsbolaget del) samt de stora vägarna på respektive sida om Skattegårdsvägen och Näsetvägen, inklusive Välens idrottsområde. Omdaning av vägar till gator och omdaning av parkeringsytor är av största vikt att analysera och att förstå hur det kommer påverka området.

Planprogrammet är bordlagt. Vi inväntar tider för samråd.

#### Områdesutveckling Rannebergen

Framtiden Byggutveckling tillsammans med Bostadsbolaget arbetar med uppstart av målbild för bostadsutveckling i Rannebergen och kommer under hösten att genomföra scenarier för områdets möjliga utveckling och potential.

#### Områdesutveckling Gärdsås

Framtiden Byggutveckling tillsammans med Familjebostäder arbetar med uppstart av målbild för torg, centrum och hållplatsutveckling som kan samspela med utökad bostadsutveckling runt Gärdsås torg. Det kommer under hösten att genomföras

fördjupade scenarier för områdets möjliga utveckling och potential. Gärdsås torg är ett viktigt komplement till Familjebostädernas pågående renoveringsinsats vid Siriusgatan.

## Detaljplan och byggnadsprogram

Före och efter sommaren har fokus varit att färdigställa och leverera ett stort antal lägenheter. Under juni till augusti har 175 lägenheter levererats till förvaltande bolag. Delleverans har skett i Selma 1 (27 lgh), slutleverans Litteraturgatan kv 5 (20 lgh), Torpagatan (43 lgh) och Beväringsgatan (85 lgh).

Upphandlingen avseende installationstekniskt stöd som varit ute under våren avbröts i juni. Ny upphandling är påbörjad och beräknas vara klar under Q4 2022.

Upphandlingen av Mandolingatan kv G förbereds för fullt och annonseras under hösten. Den handlas upp som en utförandeentreprenad. Tid för färdigställande är fortsatt osäker men förutsättningarna i investeringsansökan gäller.

## Risker

### Marknadsläget

Byggekostnadsindex (SCB) har fortsatt att öka och årsökningen i juli var den största på länge. Tidigare var det främst priserna på trä och stål som ökade, men nu sker en ökning på alla typer av material. Kostnaderna för byggherrar och entreprenörer ökar också pga ökande räntekostnader.

Även om konjunkturen nu verkar mattas av så är den fortfarande stark inom industri- och byggsektorn. En indikator på kommande lågkonjunktur kan vara att hushållens konsumtion minskar i detaljhandeln som just nu upplever en svag konjunktur.

Byggstarterna för bostäder minskar (SCB och Byggfakta). Jämfört med förra året har de minskat ca 6%. Det byggs mycket just nu och projekteringarna ökar. Då byggstarterna minskar verkar det som att beställarna förbereder sig för att gå ut och bygga när förutsättningarna blir mer gynnsamma. I vissa städer, däribland Göteborg, ökar dock byggstarterna fortfarande.

Vi planerar att annonsera ett antal projekt under hösten. Vi har tidigare sett en minskning av efterfrågan då många valt att bromsa sina projekt, vilket kan medföra ett mer gynnsamt anbudsläge, de höga priserna till trots. Analysen av nuvarande marknadsläge kan dock indikera att det är för tidigt. Konjunkturen är fortfarande stark och priserna mycket höga.

### Incidenter

Det inträffade en incident den 19 augusti i projekt Högsbo bogemenskap. Ett prefabricerat väggelement i betong välte från trailern och skadade en lyckstolpe.

Inga personskador har skett och entreprenören tillsammans med Göteborg energi säkrade snabbt arbetsplatsen.

Händelsen är rapporterad i enlighet med gällande rutiner för incidentrapportering.

## Affärsstöd

Månadsbokslut

Utfall per juli 3023 tkr

Prognos 110 tkr

Avvikelsen förväntas minska, vi kommer ligga i fas vid årsskiftet.

Arbetet fortsätter med organisation och arbetssätt. Berörd avdelningschef ansvarar för kommunikation och implementering på avdelningen.

## Personal/HR

Höstens arbete har påbörjats i en positiv stämning med glädje över att träffas igen och ett stort engagemang för bolagets uppdrag. Vi går in i årets andra hälft med ett starkt resultat i Winningtemp. Det finns en positiv utveckling i princip inom alla kategorier jämfört med förra årets genomsnitt. Även ambassadörskap och stoltheten att arbeta i bolaget (ENPS) har ökat markant jämfört med föregående år. (Från minus 9 i årsgenomsnitt 2021 till plus 13 i augusti).

Uppfattningen om bolagets styrning och ledning har också ökat (HME).

Vi fortsätter arbetet med att vara en attraktiv arbetsgivare med fokus på bolagskultur och kompetensförsörjning. Under hösten kommer vi att ha fokus på ”medarbetarskap” utifrån en modell som baseras på psykologisk forskning. Det gör vi med hjälp av workshoppar med bolagets alla anställda och chefer. Syftet med workshopparna är utveckla bolagskulturen och både medvetandegöra och stärka de framgångsrika förhållningssätten och beteenden som enligt forskningen är avgörande för en framgångsrik verksamhet.

Anna Nordén

Tf. VD

Framtiden Byggutveckling AB