

Styrelsehandling nr 7

Styrelsedatum: 2022-12-07

Diarienummer: FBU2022-0010

Handläggare:

Dan Sandén

Telefon: 031-773 75 64

E-post: dan.sanden@framtiden.se

VD-rapport 2022-11-30

Informationsärende

Styrelsen för Framtiden Byggutveckling AB:

VD-rapporten 2022-11-30 antecknas

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 2022-11-30

Ärendet

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

VD-rapport 2022-11-30

Inledning

Framtiden Byggutveckling har ett kontinuerligt stort fokus på att leverera nya bostäder i Göteborg. Förutom alla pågående projekt arbetar vi nu intensivt med att få fram fler byggrätter så att vi också kan öka byggtakten i enlighet med målen i koncernens affärsplan. Här kommer en utökad samverkan och utvecklat samarbete med stadens nya organisation kring stadsbyggnadsfrågor att spela en avgörande roll för att vi ska lyckas.

Vi kommer att genomföra ett flertal upphandlingar de närmaste månaderna. Då får vi intressanta svar kring hur konkurrenssituationen ser ut och hur konjunkturen påverkar både antalet anbud och på vilken nivå anbudspriserna ligger. För att öka intresset och för att marknadsföra våra kommande projekt har vi åter bjudit in till och genomfört en mycket uppskattad entreprenörsfrukost med stor uppslutning.

Parallellt med allt löpande arbete kring nuvarande och kommande projekt pågår ett mycket omfattande arbete med verksamhetsplanering 2023 och framåt.

Tidigt skede

Vi arbetar just nu med att analysera befintliga outnyttjade byggrätter och eventuell ytterligare byggbar mark som kan finnas inom koncernens fastighetsbestånd inklusive eventuell kommunal tillskottsmark.

Stadsbyggnadskontoret har på byggnadsnämndens novembermöte presenterat ett förslag till Startplan 2023. Förslaget innebär för Framtidens del preliminärt 200 bostäder som hyresrätter och 370 bostäder som bostadsrätter/äganderätter. Till detta kommer ospecificerade projekt i Biskopsgården och möjligen Frölunda.

Förslaget till Startplan 2023 innebär en alltför liten andel detaljplanestarter för oss för att vi ska kunna leverera erforderliga färdigställda bostäder över tid i enlighet med koncernens målsättningar. Det är därför av mycket stor betydelse de kommande åren att detaljplaner tas fram och att vi kan erhålla markanvisningar som leder till färdiga byggrätter i en betydligt större omfattning.

Vi arbetar med att skapa nya möjliga bostadsprojekt med syfte att få en väsentligt utökad tilldelning i Startplan 2024. Målet är att successivt lämna in en stor mängd ansökningar om planbesked för att komma med i de prioriteringar staden gör i slutet av 2023.

Hållbarhet – klimat

Framtiden Byggutveckling har anslutit sig till Göteborgs plattform för klimatneutralt byggande. 25 oktober var det marknadssdialog för återbruk. Engagemanget är stort i branschen och det finns en tydlig vilja att utveckla återbruk i större skala.

Aktivt arbete pågår inom bolaget med att implementera och ställa om i linje med målsättningarna för minskad klimatpåverkan. I arbetet ingår bland annat att ta fram upphandlingstexter för skarpare och tydligare kravställande.

Sund konkurrens

Framtiden Byggutveckling deltar i ett pilotprojekt för sund konkurrens, där Byggföretagen, Huvudentreprenör, inköps- och upphandlingsnämnden och lokalnämnden ingår. Syftet är att i ett

pågående byggprojekt, tillsammans med entreprenören, hitta en modell för att upptäcka oegentligheter på arbetsplatsen.

Vi har utökat den egna kontrollen av arbetsvillkor i våra projekt. Under hösten har oannonserade platskontroller utförts på två byggarbetsplatser. Utvärdering pågår. Kontroller kommer genomföras i samtliga projekt. I kommande upphandlingar har vi tydliggjort dessa kontroller och tillför vitesklausuler. Vi implementerar även nya skrivningar och kontroller kring Rysslandssanktionerna och begär in intyg i pågående entreprenader.

För att, som byggherre, kunna granska entreprenörer och dess underentreprenörer, använder bolaget ID06 Bolagsdeklaration. I systemet, som är kopplat till Creditsafe, får vi en första bild om företagen är "hela och rena" samt hur många underentreprenörsled som förekommer inom avtalad entreprenad.

Just nu utvärderas även Rättvist Byggande som är en byggherremodell för sund konkurrens som startade i de allmännyttiga bolagen i Stockholm och nu är en rikstäckande ekonomisk förening.

Verktyg för bostadskvaliteter

Under 2018 - 2021 bedrev Framtiden tillsammans med Centrum för Bostadsarkitektur på Chalmers ett utvecklingsprojekt under namnet "Volym med kvalitet" med syfte att skapa ett beställningsverktyg för goda bostadskvaliteter. Under det senaste året har vi arbetat med att implementera det för såväl utvärdering som generering av bostadskvaliteter. Verktöget används mer och mer i vår egen verksamhet och det sprids nu över hela landet. Vi har under året deltagit i ett flertal informationsaktiviteter med sidosyftet att stärka vårt varumärke och visa att vi arbetar aktivt med kvalitetsfrågor.

Marknaden

Höga priser, hög inflation, höjda räntor och befarad cementbrist gör upphandlingsläget mycket osäkert i dagsläget. Även våra anlitade entreprenörer och deras underentreprenörer kan ha en tuff tid framför sig. Lågkonjunkturen börjar nu omfatta byggbranschen vilket kan medföra neddragningar och varsel inom branschen. Trots det osäkra läget väljer vi att gå ut med upphandlingar av ett antal projekt. Prisläget är troligtvis högt, men den stundande lågkonjunkturen för branschen och en minskad efterfrågan kan också medföra att konkurrensen ändå kan bli tillräckligt bra för att kunna realisera våra projekt.

Torsdagen den 17 november anordnade Framtiden Byggutveckling entreprenörsfrukost för inbjudna entreprenörer på Johanneberg Science Park. Programmet innehöll en inledande nulägesbeskrivning av bolaget, hur vi arbetar med sund konkurrens och klimatmålen, projektpresentationer och kommande upphandlingar. Många av de 16 entreprenörerna, representerade av över 30 personer, dröjde sig kvar efter presentationerna för ytterligare samtal.

Detaljplan och byggnadsprogram

Pågående detaljplaner finns för cirka 3 000 bostäder fördelade på 16 projekt. Några projekt är tids- och antalsmässigt osäkra av olika anledningar där bland annat skyfallsutredning påverkar.

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

Upphandling

Följande upphandlingar är nu ute eller planeras de närmaste månaderna:

- Mandolingatan kv G, 38 lgh ligger ute som utförandeentreprenad med anbud in före jul.

- Selma 2, Litteraturgatan kv 6, 108 lgh går ut på upphandling vecka 48 efter godkännande om revidering av investeringsärendet för etapp C.
- Selma 2, Litteraturgatan kv 10, är vårt klimatpilotprojekt. Några entreprenörer är upphandlade i form av konkurrenspräglad dialog och arbete pågår tillsammans med utvalda entreprenörer för att hitta optimala lösningar för projektet. Dialogfasen är nu avslutad och uppdatering av förfrågningsunderlag pågår.
- Robertshöjd/Smörslottsgatan, 258 lgh planeras för att komma ut i slutet på januari. Projektet kommer att handlas upp som två entreprenader. Bygglov är nu beviljat.
- Masthuggskajen kv G1b. Upphandling är ute avseende pålning och inom kort även för källare. Arbete pågår avseende förfrågningsunderlag för överbyggnaden och beräknas komma ut i januari.
- Vi arbetar för att komma ut med Selma 2, Litteraturgatan kv 3, 67 lgh, i februari då projektet ingår i en EU-ansökan avseende forskningsprojekt inom återbruk.
- Rosmaringatan, Lövgärdet, 92 lgh. Bygglov är beviljat och upphandling planeras till våren.

Produktion

Samtliga 479 planerade bostäder för året är färdigställda. Produktion pågår för närvarande av ytterligare 680 bostäder i 7 projekt. Produktion löper generellt sett på bra. Prognosen för 2023 är 339 färdigställda lgh.

Utökade risker förekommer fortsatt i projekt Östra Kålltorp avseende tid, entreprenörens organisation, efterlevnad av ställda krav och kvalitet. Åtgärder har vidtagits i form av mer kontroller och ytterligare åtgärder diskuteras inom bolaget.

På Masthuggskajen är saneringen och schaktningen snart avslutad och de större riskerna kring arkeologiska fynd och markens skick är avklarade. Marklov finns men ännu inte bygglov. Masthuggskajen planeras med en överbyggnad i trä och försäkringsbolaget har flaggat för ev. förhöjd risk som behöver hanteras. Risker för eventuella kostnadsökningar utreds.

Organisation och personal

Några medarbetare har uppvisat tecken på stressrelaterad ohälsa. Åtgärder har vidtagits i form av anpassningar, prioriteringsstöd samt samtalsstöd via företagshälsovården.

En medarbetare på utvecklingsavdelningen går i pension under december och en går i föräldraledighet. Efter genomförd behovsanalys har rekrytering av två projektutvecklare i tidiga skeden påbörjats.

Utifrån vår handlingsplan för attraktiv arbetsgivare har ett arbete kring "medarbetarskap" genomförts under hösten. En uppföljning planeras till bolagskonferensen i december. Under hösten har vi också genomfört arbetet med modul 1 i kompetensplattformen "Allt vi kan".

Dan Sandén

VD

Framtiden Byggutveckling AB