

Styrelsehandling nr: 7
Styrelsedatum: 2023-03-21
Diarienummer: FBU2023-0007

Handläggare: Dan Sandén
Telefon: 031-773 75 64
E-post: dan.sanden@framtiden.se

VD-rapport

Informationsärende

Styrelsen för Framtiden Byggutveckling AB:

VD-rapporten för 2023-03-13 antecknas.

Sammanfattning

VD-rapporten för 2023-03-13 är en sammanställning sedan förra VD-rapporten 2023-02-03.

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 för 2023-03-13

VD Rapport 2023-03-13

Inledning

Ett stort arbete har genomförts i bolaget för att konkretisera mål och strategier i verksamhetsplanen för 2023. Verksamhetsplanen baseras i huvudsak på kommunfullmäktiges budget och koncernens affärsplan. Det är ett stort förtroende vi får där byggtakten ska öka till motsvarande cirka 2 300 lägenheter per år varav 600 ska vara bostadsrätter eller äganderätter. Vi ska också ha låga produktionskostnader för att kunna erbjuda låga hyror och marknadsmässig avkastning. Vår produktion ska ha en hög arkitektonisk kvalitet med värdeskapande stadsutveckling som grund. Vi ska bygga för blandade bostadsområden. Vi ska sänka våra klimatutsläpp, tillämpa återbruk och säkerställa kvalitet i våra projekt. Vårt arbete ska bidra till att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta och utsatta områden.

För att lyckas med våra ambitioner krävs ett omfattande och stort arbete i bolaget där vi behöver öka samsynen och samverkan med Göteborgs Stads stadsutvecklingsorganisation. Vi behöver också öka samverkan och nyttja koncernens samlade kompetenser i arbetet.

Som grund för vår verksamhet måste vi fortsätta vara en attraktiv arbetsgivare och säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att möjliggöra ett långsiktigt agerande. Vi skall förenkla och anpassa arbetssätt och säkerställa kompetenser för att kunna leverera på vårt utökade/förändrade uppdrag.

Som ett led i vårt arbete med att öka vår synlighet och stärka vårt varumärke lanserar vi nu vår nya hemsida och påbörjar implementeringen av vår nya grafiska profil.

Tidigt skede

Aktivt arbete pågår med ett stort antal lägenheter för ansökan till planbesked. Ett första möte med Stadsbyggnadsförvaltningen om startplan 2024 har genomförts. Uppstartsmöte har också genomförts med den nya strategiska avdelningen inom Stadsbyggnadsförvaltningen.

Detaljplaner

Projekt i 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 successivt vidarebearbetas, uppgår till cirka 1 500 bostäder fördelat på 11 projekt.

Projektering

Litteraturgatan kv 3 är föreslaget till att vara ett projekt med återbrukstema. Diskussioner och utredningar förekommer mellan Poseidon, FBU, FAB och externa parter hur detta skulle kunna realiseras på bästa sätt.

Upphandling

Upphandling är genomförd avseende pålning och grundläggning på Masthuggskajen G1b. Projektet kommer att handlas upp i tre delar, pålning, källare och överbyggnad.

Pågående upphandlingar i övrigt är Litteraturgatan kv 6 (108 lgh) som är under tilldelning, Smörslottsgatan/Robertshöjd område B, (140 lgh) samt Litteraturgatan kv 10 (63 lgh) som också är

vår klimatpilot. I planen för kommande upphandlingar ligger närmast Smörslottsgatan/Robertshöjdområde A, Masthuggskajen G1b och Rosmaringatan. Vidare planeras flera projekt att annonseras ut senare i år där bland andra Mandolingatan kv G planeras att komma ut efter en översyn av projektet.

Konkurrensen är mycket god för tillfället. Ett stort antal anbud inkom vid den senaste anbudsinfordran gällande Litteraturgatan kv 6.

Produktion

Produktion pågår för närvarande av 810 bostäder i 8 projekt. Prognosen för 2023 är ett färdigställande av 279 bostäder i fyra projekt.

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

Eftermarknad

Cirka 3 100 färdigställda hyresrätter i 29 projekt ligger med garanti och hanteras av Byggutveckling tillsammans med förvaltande bolag. Under året kommer vi att genomföra de första garantibesiktningarna dvs 5 år efter färdigställande på några av våra genomförda projekt.

Ekonomi

Ekonomiskt utfall per februari månad 2023 uppgår till ett överskott på 1 973 tkr vilket är 890 tkr högre än prognosen.

Organisation och personal

Kompetensförsörjning innebär att säkerställa att verksamheten har rätt och tillräckligt med kompetens. I år är det ett speciellt viktigt fokusområde att anpassa bolaget utifrån uppdraget. Resursplaneringsmöten hålls regelbundet för att diskutera och vidta åtgärder för att skapa förutsättningar för att leverera på uppdraget.

Det pågår utvecklingssamtal som utgör ett viktigt forum för att diskutera förutsättningar, mål och utvecklingsbehov med medarbetarna i bolaget. Eftersom avtalsrörelsen fortfarande pågår har lönervisionsprocessen ännu inte startat utan vi inväntar det nya kollektivavtalet.

Bolagets arbetsmiljöarbete har påbörjats i arbetsmiljögruppen där föregående års arbete utvärderats och innevarande års arbetsmiljöarbete har planerats.

Dan Sandén
VD
Framtiden Byggutveckling AB