

Styrelsehandling nr: 7
Styrelsedatum: 2023-05-04
Diarienummer: FBU2023-0008

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

VD-rapport

Informationsärende

Styrelsen för Framtiden Byggutveckling AB:

VD-rapporten per 2023-04-24 antecknas.

Sammanfattning

VD-rapporten per 2023-04-24 är en sammanställning sedan förra VD-rapporten 2023-03-13.

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 2023-04-24

VD Rapport 2023-04-24

Tidigt skede

Bolaget tar kontinuerligt fram projekt för att få med i kommande Startplaner. Aktuella projekt redovisas nu samlat för att ge staden ett bra beslutsunderlag inför vilka projekt som ska med i kommande Startplan. Den övervägande delen av aktuella projekt ligger på koncernens egen mark.

Nedanstående siffror bygger på de positiva planbesked som nu finns och de ansökningar som lämnats in under senare tid, men ännu inte detaljplanestartats. Utöver nedan redovisade finns några ytterligare projekt med positivt planbesked som beräknas kunna planstartas under år 2023.

”Nominering” Startplan i siffror

- Totalt cirka 2 500 bostäder i 17 projekt.
- I 3 av projekten (ca 350 bostäder) finns positivt planbesked sedan tidigare.
- I 14 av projekten (ca 2 150 bostäder) är ansökan om planbesked inlämnat men beslut om planbesked saknas ännu.
- 5 projekt i särskilt utsatt område (600 bostäder).
- 1 projekt i utsatt område (200 bostäder).
- 1 projekt i riskområde (270 bostäder).
- 2 projekt utvecklat av Egnahemsbolaget (130 bostäder).
- 5 av projekten innehåller 200 bostäder eller mer.

I några enstaka fall finns projekt som är på koncernens egen mark kompletterad med tillskottsmark från staden. Många projekt finns på mark som idag används som parkering vilket ofta kräver nya parkerings- och mobilitetslösningar för att ersätta såväl befintliga p-platser som nytillkommande.

Det finns en stor variation av hustyper, allt från småhus till lamellhus/punkthus. En anpassning till stadens krav på stadsbyggande och arkitektur har format många förslag genom till exempel byggande längs gata, kvartersbildningar och mer slutna kvarter där det ansetts möjligt/lämpligt samt goda möjligheter att bygga med klassisk arkitektur, t.ex. moderna landshövdingehus alternativt anpassning till värdefull omgivande bebyggelse.

Under resten av år 2023 planeras att lämna in planbesked för ytterligare cirka 1 000 – 1 500 bostäder där möjligtvis en del av dem skulle kunna komma med i Startplan 2024.

Pågående områdesutveckling

Det sker ett omfattande arbete i flera stadsdelar i linje med att skapa byggrätter utifrån antagna eller pågående planprogram. Därtill har även studier påbörjats för områden i linje med koncernens antagna strategi för lokala torg och andra områden med stor utbyggnadspotential. I denna VD-rapport beskrivs pågående arbete i områdena Biskopsgården, Gärdsås och Rannebergen.

Biskopsgården

Bolaget har aktivt deltagit i framtagandet av nya projekt i linje med intentionerna i kommande planprogram för Biskopsgården. Inriktningen från stadsbyggnadsförvaltningen är att ta fram ett förslag för antagande till nämnden innan eller direkt efter sommaren. I linje med trädgårdsstadens principer finns en tydlighet och principer om ett finmaskigt, sammanhängande gatunät som innebär konkreta riktlinjer för bolaget att förhålla sig till gällande pågående projektutveckling. Framtagna projekt följer inriktningen om hus nära gatan, traditionella stadsrum, ökad tydlighet med gränsmarkeringar, variation av hustyper och inslag av grönska och trädgårdar. Projektutveckling sker på flera platser runt om i hela Biskopsgården och Länsmansgården. Planbeskedsansökningar har här genomförts för Svarte mosse (Flygvädersgatan), Rimfrostgatan och Friskväderstorget

Inriktningen i närtid är att fler planbeskedsansökningar för projekt utmed Sommarvädersgatan och Stackmolnsgatan i Länsmansgården slutförs. Därefter väntar ett fördjupat arbete för inriktningen av projekt runt Vårväderstorget i linje med beslutade strategier för lokala torg i utvecklingsområden.

Till arbetet med projektutveckling enligt planprogrammet för Biskopsgården prövas förutsättningar om produktutveckling i linje med bolagets ambitioner att utveckla fler slutna kvarter, fler marknära bostäder (småhus, stadsradhus, stadsvillor m.m.) och målsättningen är att finna skalfördelar och upprepningsbara koncept att tillämpa i fler områden i staden.

Inom planprogram Biskopsgården finns även en rad utpekade mobilitetshubbar. Här pågår ett särskilt arbete inom koncernen och med stadens planerade förvaltningar liksom med Johanneberg Science Park med syfte att lära nytt om möjligheter att utveckla affärsmodellen för innehållet i dessa anläggningar. Även här är målsättningen att finna skalfördelar och upprepningsbara koncept att tillämpa i fler områden i staden.

Gärdsås torg

I linje med koncernens beslutade inriktning för lokala torg i utvecklingsområden har bolaget och Familjebostäder drivit en idéstudie för områdesutveckling med tillhörande stor utbyggnadspotential som kan stärka torget och närområdet. Under april genomfördes en presentation av arbetet och stadsvandring i Gärdås för en stor uppslutning av tjänstemän från stadsbyggnadsförvaltningen. Torget har få verksamheter som bidrar till ett liv på torget och det saknas ett tydligt stadsrum och kopplingen till hållplatsen bör stärkas. Utvecklingspotentialen är stor och den sammantagna bedömningen från deltagande parter är att området lämpar sig väl för att gå vidare med.

Rannebergen

Utbyggnadspotentialen i och i anslutning till Rannebergen är stor och ambitionen är att finna en lämplig målbild för utbyggnaden av framtidens Rannebergen. Ett koncerninternt arbete genom Framtiden Byggutveckling, Bostadsbolaget, Egnahemsbolaget och Göteborgslokaler pågår och präglas av viktiga lärdomar, vägval och inriktningar från t.ex. den utbyggnad som skett i Gårdsten, pågående utveckling som sker tillsammans med andra aktörer i Hjällbo samt pågående projektutveckling enligt trädgårdsstadens principer i Biskopsgården. Tidiga samtal med exploateringsförvaltningen och stadsbyggnadsförvaltningen indikerar intresse att gå vidare med mer fördjupade utredningar om utbyggnadspotentialen för identifierade ytor.

Pilotprojekt återbruk

Vi har gått ut med en inbjudan till entreprenörer för en totalentreprenad i samverkan gällande kvarter 3 på Litteraturgatan omfattande cirka 70 hyreslägenheter. Den entreprenören som kommer att bli utvald får här delta i ett unikt utvecklingsprojekt med tydligt fokus på återbruk i stor skala. Målet är att nå en återbruksgrad på 50 % i projektet.

Detaljplaner

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

Vi har under våren fått in anbud gällande projekten på Litteraturgatan kv. 6, Litteraturgatan kv. 10 och Smörslottsgatan område B. Många entreprenörer har inkommit med anbud och priserna har visats sig vara på en betydligt lägre nivå än de anbud som kom in i slutet på 2022 gällande Mandolingatan kv. G, ett projekt där vi avbröt upphandlingen till följd av för höga priser.

För närvarande ligger ytterligare två projekt ute för anbudsinfordran, Litteraturgatan kv. 3 och Smörslottsgatan område A. Planen är att gå ut med ytterligare åtta projekt i år.

Produktion

Produktion pågår för närvarande av 810 bostäder i åtta 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 Framtiden Byggutveckling tillsammans med förvaltande bolag. Under året kommer vi att genomföra de första garantibesiktningarna dvs 5 år efter färdigställande på några av bolagets genomförda projekt.

Ekonomi

Delårsbokslut per 2023-03-31 visar ett resultat före skatt uppgående till 2 974 tkr. Prognos 2 per 2023-12-31 redovisar ett nollresultat.

Personal/HR

Vi har identifierat ett behov av förstärkt IT-kompetens i bolaget. Rekryteringen av en IT-ansvarig är genomförd och ny medarbetare börjar i augusti. Rollen kommer att ansvara för att driva bolagets digitaliseringsarbete och därmed bidra till effektivare arbetssätt.

Under mars månad har utvecklingssamtal genomförts. Utvecklingssamtalen är ett viktigt verktyg för bolaget att styra mot våra gemensamma mål. I samtalet konkretiseras hur varje medarbetare kan bidra till att våra mål uppfylls. Även förutsättningarna för att kunna göra ett bra arbete i form av

arbetsmiljö, ledarskap och utvecklingsbehov diskuteras. Det är ett viktigt mål för oss att medarbetarna ska utvecklas för att göra ett bra arbete och för att vi ska vara en attraktiv arbetsgivare. För att lyckas med vårt uppdrag behöver vi också bra medarbetarbeteenden. Därför är önskade beteenden kopplade till medarbetarskap (pålitlighet, adaptivitet och proaktivitet) också en del i utvecklingssamtalen.

Gällande lönerrevisionen som normalt sett äger rum under våren, avvaktar vi fortfarande utfallet av avtalsförhandlingarna och att det nya kollektivavtalet ska komma på plats.

En ny projektutvecklare börjar den 2 maj på Utvecklingsavdelningen.

Risker

De stora prisökningarna som vi sett de senaste åren avstannade efter sommaren 2022, men har de senaste månaderna börjat öka igen, om dock i mindre omfattning än tidigare. Flera viktiga material såsom trä och stål har sjunkit i pris, men samtidigt har det skett en bred prisökning på allt annat material, främst beroende på inflationen. Det innebär att vi fortfarande har ett mycket högt prisläge på material i stort. Det till trots har vi fått in många anbud och förhållandevis bra anbudspriser i våra upphandlingar, vilket visar på en bra konkurrenssituation.

Troligtvis beror det på att lågkonjunkturen till slut har nått byggsektorn på allvar och att det föreligger en låg efterfrågan eftersom många tidigare har avvaktat med att upphandla sina projekt. Det verkar finnas orderböcker hos entreprenörerna som måste fyllas inför kommande höst och år. Trots ett högt prisläge på material m.m. har våra anbudsgivare ansträngt sig för att komma ner i lägre anbudsprisnivåer, vilket möjliggjort för oss att realisera våra projekt. Viktigt är dock att bevaka de ökade risker entreprenörerna (och därmed också våra projekt) står inför. I en lågkonjunktur, med höga räntor, höga priser och få tillgängliga uppdrag, kan man befara en ökad risk för konkurser.

Andra ökade risker gäller ökade avkastningskrav och lägre värderingar för projekt med presumtionshyra. Under presumtionstiden 15 år är huvudregeln att hyran inte får ändras. Ett undantag från huvudregeln är att hyran får ändras i den mån det är skäligt med hänsyn till den allmänna hyresutvecklingen på orten. Detta har i branschen legat till grund för investeringskalkylerna. En osäkerhet har nu skapats till följd av beslut fattade i Svea hovrätt som ger en mer restriktiv tolkning av lagstiftningen kring presumtionshyra vilket begränsar hyresutvecklingen och därmed kraftigt försvårar möjligheten att få ihop investeringskalkylerna med nedskrivningsbehov som följd.

Dan Sandén
VD
Framtiden Byggutveckling AB