

**Styrelsehandling nr: 7**  
Styrelsedatum: 2023-09-08  
Diarienummer: FBU2023-0115

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 2023-08-28 antecknas.

#### **Sammanfattning**

VD-rapporten för 2023-08-28 är en sammanställning sedan förra VD-rapporten 2023-05-30.

#### **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

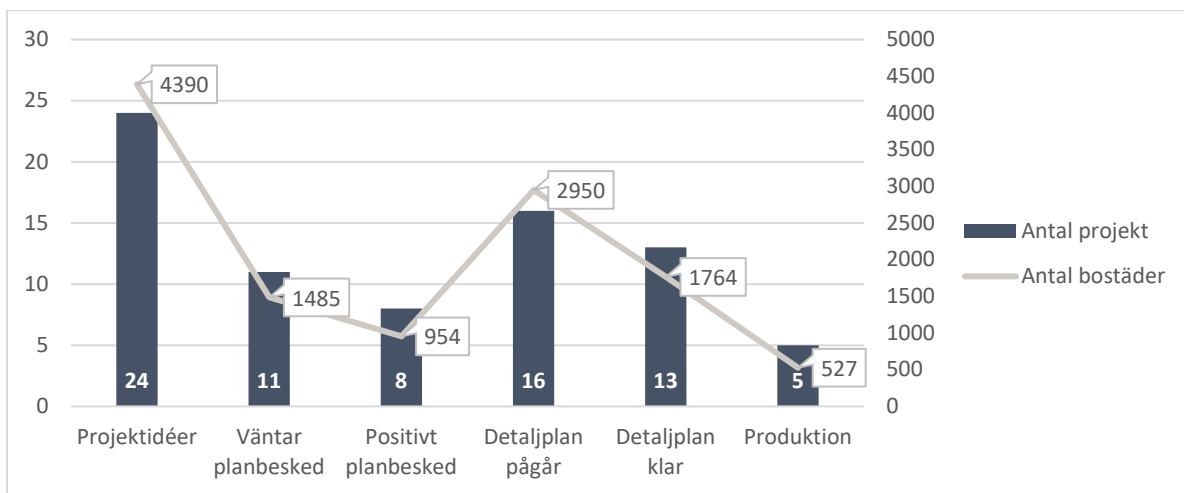
#### **Bilagor**

1. VD-rapport för 2023-08-28

## VD Rapport 2023-08-28

Bolaget är inne i en intensiv period med att initiera, planera och producera nya bostäder. Stor kraft läggs inte minst på tidiga skeden med nya projektidéer och ansökan om planbesked. med stora ansträngningar för att få igång nya planstarter och få igenom lagakraftvunna detaljplaner bygger vi en solid grund för att kunna byggstarta och färdigställa nya bostäder i takt med att ekonomiska förutsättningar föreligger.

### Framdrift i huvudprocessen – initiera, planera och producera bostäder



### Projektidéer

Tidigt identifierade projektidéer uppgår för närvarande till 4390 bostäder, fördelat på 24 projekt.

### Förstudiefas och planbesked

Under 2023 har hittills sex projekt (816 bostäder) gått vidare in i förstudiefas. Förstudiefasen innefattar nu därmed 2 295 bostäder varav 816 bostäder är inskickade för planbesked under året. Ytterligare ansökningar omfattande cirka 1 000 bostäder är aktuella att lämna in under hösten. Målet är att lämna in ansökningar för totalt 2 500 bostäder under 2023.

Det finns ett antal projekt som fortfarande väntar på svar gällandes planbeskedsansökningar som lämnades in under 2022, och i vissa fall ännu längre tillbaka. Totalt har vi nu 11 projekt (1485 bostäder) inlämnade för planbesked, som väntar på beslut.

I portföljen har vi positivt planbesked för 954 bostäder, fördelat på åtta projekt.

### Planstarter

Av tidiga skedens totalt 6 829 bostäder (43 projekt) är fyra projekt, omfattande cirka 420 bostäder, aktuella för planstart under 2023.

## 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 skyfalls- och trafikutredningar påverkar. Aktuell status för lagakraftvunna detaljplaner, som succesivt ska vidarebearbetas till förfrågningsunderlag, uppgår till cirka 1 300 bostäder fördelat på 10 projekt.

## Projektering

Projektering av bygghandlingar pågår i fyra projekt däribland Robertshöjd/Smörslottsgatan och klimatpilotprojektet Litteraturgatan kv 10.

## Upphandling

Vi har under våren färdigställt upphandlingar på Litteraturgatan kv. 6 och kv. 10, Smörslottsgatan område A resp. B samt källare för Masthuggskajen G1b som också är tilldelade. Vi har haft en bra konkurrens mellan anbudslämnare och relativt många entreprenörer har inkommit med anbud. Priserna har legat på rimliga nivåer och i enlighet med angivna nivåer i tidigare tagna investeringsbeslut.

Upphandling pågår i ett antal projekt. Östra Kålltorp ligger ute och vi har haft ett bra intresse från entreprenörer. Intervjuer pågår avseende återbruksprojektet på Litteraturgatan kv 3. Detta är det sista skedet i upphandlingsprocessen för detta samverkansprojekt.

Upphandling avseende överbyggnad på Masthuggskajen G1b förväntas gå ut i början/mitten av september.

## Produktion

Produktion pågår för närvarande av 620 bostäder i tre projekt. Vi har under 2023 överlämnat 279 bostäder i fyra projekt och inget ytterligare färdigställande sker under året. Projekten som är överlämnade är Mandolingatan kv D med 155 lgh, Selma stad 51 lgh, Litteraturgatan kv 9 42 lgh samt Högsbo bogemenskap med 31 lgh. Samtliga projekt har färdigställts och överlämnats till förvaltande bolag i tid, med god kvalitet och med bättre lönsamhet än investeringsbeslutet.

## Eftermarknad

Cirka 3 100 färdigställda hyresrätter i 30 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 och IT

Ekonomiskt utfall för juli är 630 tkr. Prognos 2 för juli var 1 625 tkr och avvikelser om -995 tkr avser huvudsakligen lägre debitering än planerat men också avvikelser i periodisering. På helår bedöms resultatet till +/- 500 tkr, dvs nära noll.

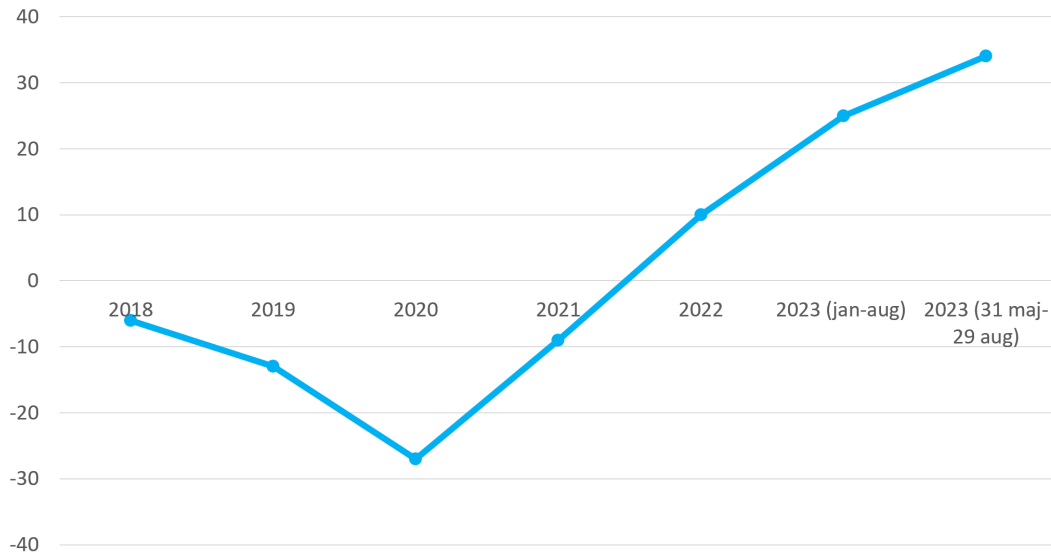
IT-ansvarig Niclas Hultberg har börjat sin tjänst 2023-08-07. Han agerar som bolagets expert i IT-frågor och arbetar i närtid med övergången till Intraservice samt stöd i att effektivisera det interna arbetet med bl a förstudie av datalager.

## Kompetensförsörjning

Efter semesterperioden fortsätter arbetet med att säkerställa kompetensförsörjningen i bolaget. Regelbundna utvärderingar görs för att identifiera behov och lösningar för att bolaget ska kunna leverera på mål och uppdrag. Åtgärderna planeras med en viss försiktighet i beaktan på eventuella förändringar som kan påverka vilka lösningar som är lämpligaste.

En viktig del i kompetensförsörjningen är att uppfattas som en attraktiv arbetsgivare. I samband med delårsrapporteringen kan man notera att ambassadörskap, som mäts via ENPS (Employee Net Promoter Score) i Winningtemp har ökat kraftigt jämfört med tidigare års värden. Den indikerar att bolagets anställda uppskattar sin arbetsplats och att utvecklingsarbetet ger resultat. Man behöver dock även beakta att dagens marknadsläge också kan påverka att de anställda värderar högre vårt utökade uppdrag tillsammans med anställningstryggheten.

## ENPS (Employee Net Promoter Score)



## Lönerevision

Lönerevisionen avslutades enligt plan innan semestern och de nya lönerna betalades ut i juli.

## Arbetsmiljö

Höstperioden innebär ofta utmaningar med stressrelaterad ohälsa. En föreläsning i ämnet stress och återhämtning genomförs under september i förebyggande syfte.

Stort fokus läggs på trygg och säker arbetsmiljö också under hösten delvis kopplad till koncernens personsäkerhetsprocess men även utifrån säkerhetsläget i landet.

Dan Sandén

VD

Framtiden Byggutveckling AB