

**Styrelsehandling nr: 7**  
Styrelsedatum: 2023-10-16  
Diarienummer: FBU2023-0116

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 2023-10-04 antecknas.

#### **Sammanfattning**

VD-rapporten för 2023-10-04 är en sammanställning sedan förra VD-rapporten 2023-08-28.

#### **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 2023-10-04

## VD Rapport 2023-10-04

I oroliga och svåra tider är det viktigt att hålla fast vid långsiktiga strategier. Vi arbetar därför oförtrutet vidare med att ta fram planer för kommande produktion.

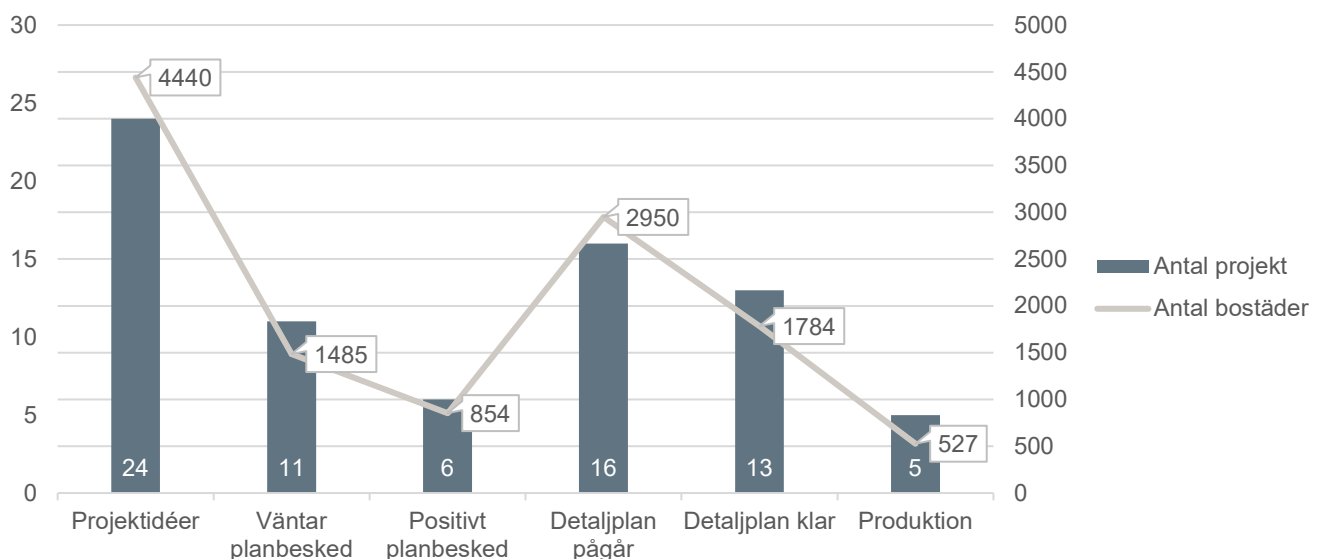
En viktig del i det långsiktiga arbetet är att vidareutveckla vår samverkan med staden i tidiga skeden och arbetet med att vidareutveckla Värdeskapande Stadsutveckling (VSU). Här genomför vi ett samverkansprojekt med stadsbyggnadsförvaltningen – i linje med inriktningen från stadens budget i syfte att vidareutveckla tillämpningen av modellen för VSU.

Bättre kunskap om hur modellens planeringsprinciper skall omsättas och beräknas är ett stöd för plats- och områdesutveckling i allmänhet och torgen i de utsatta stadsdelarna i enlighet med koncernens antagna strategier.

I pågående arbete sker en utvärdering av Selma stad och Litterturgatan utifrån modell och indikatorer för VSU. Upplägget är, något förenklat, att se till tillgången till stadskvaliteter som fanns tidigare – det som efterfrågades och som hushåll vill betala för. Hur stadskvaliteter upplevdes av boende/hushåll – då och nu. Vilka stadskvaliteter som vi planerat för och tillskapat och vilka mätbara ekonomiska värden som skapats. Utifrån detta sker utvärderingar av vad vi lärt oss och om hur modellen kan utvecklas och tillämpas på fler platser och i fler planprogram eller större områdesexploateringar. Arbetet pågår under hösten/vintern 2023–2024.

Arbetet med utveckling av konceptuellt byggande och vår produktkatalog fortsätter genom att det s.k. Framtidskvarteret nu går in i utvecklingsfas 2, vilket innebär att med hjälp av MAB verktyget säkerställa rätt inomhuskvalitet.

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



## Projektidéer

Tidigt identifierade projektidéer uppgår för närvarande till 4440 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 2295 bostäder varav 816 bostäder är inskickade för planbesked under året. Ytterligare ansökningar omfattande cirka 1000 bostäder är aktuella att lämna in under hösten. Målet är att lämna in ansökningar för totalt 2500 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 854 bostäder, fördelat på sex projekt.

## Planstarter

Av tidiga skedens totalt 6 779 bostäder (41 projekt) är två projekt, omfattandes cirka 320 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 1 200 bostäder fördelat på 8 projekt.

## Projektering

Projektering av bygghandlingar pågår i fyra projekt däribland Robertshöjd/Smörslottsgatan och klimatpilotprojektet kv 10 samt återbruksprojektet kv 3 på Litteraturgatan.

## Upphandling

Upphandling pågår i ett antal projekt. I projekt Östra Kålltorp pågår anbudsutvärdering och intervjuer planeras. Upphandling ligger även ute avseende överbyggnad på Masthuggskajen G1b samt för Danaplatsen.

Vi har under året färdigställt upphandlingar på Litteraturgatan kv.3, 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.

## Produktion

Produktion pågår för närvarande av 527 bostäder i fem projekt och vi planerar att byggstarta ytterligare 662 bostäder under kommande månader. Bland dessa projekt ligger Smörslottsgatan område A och B, Danaplatsen och Litteraturgatan kv 3, 6 och 10 där projektering pågår.

Vi har under 2023 överlämnat 279 bostäder i fyra projekt och har inga fler leveranser under resten av innevarande år. 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 och med god kvalitet.

## Eftermarknad

Cirka 3400 färdigställda hyresrätter i 32 projekt ligger med garanti och hanteras av Framtiden Byggutveckling tillsammans med förvaltande bolag. Vi genomför just nu de första garantibesiktningarna dvs 5 år efter färdigställande på några av bolagets genomförda projekt, exempelvis Uggleberget.

## Ekonomi och IT

Rörelseresultatet per augusti uppgår till 3 049 tkr vilket är 996 tkr lägre än prognos 2. Prognos 3 har avlämnats för helår och landar på ett nollresultat före skatt.

Arbetet med övergången till Intraservice och införandet av Ciceron, diariesystem, pågår.

## Kompetensförsörjning

Arbetet pågår med att säkerställa att vi har rätt och tillräckligt med kompetens i bolaget för att leverera på uppdraget. En del i att vara en attraktiv arbetsgivare är att agera ansvarsfullt och överväga vilka metoder som ska användas. Rekrytering av nya medarbetare är inte alltid lösningen. Samtidigt är det viktigt att vi har tillräckligt med resurser. Det är viktigt att våra medarbetare får förutsättningar för att vara medarbetare och chefer att kunna och vilja arbeta som chefer ett helt arbetsliv.

Målet är att arbeta flexibelt och behålla en slimmad organisation med hög kompetens. Därför diskuteras löpande vilka åtgärder som ska vidtas och vi analyserar kompetensbehoven. Vi har fattat beslut om ett nytt arbetssätt för kompetensförsörjning där vi arbetar i olika nivåer/perspektiv som implementeras gradvis, och under nästa år i sin helhet. Samtidigt pågår ett kontinuerligt arbete med att diskutera och planera resurserna. I första hand fokuserar vi på att använda kompetensen i bolaget i de skeden där behovet är störst.

## Arbetsmiljö

Koncernens gemensamma årliga undersökning av säker och trygg arbetsmiljö i Winningtemp visar att våra medarbetare känner sig trygga i arbetet. Resultatet visar att våra insatser om att öka kunskaperna kring IA-systemet har gett resultat. Den årliga riskbedömningen för hot- och våld genomfördes också. Man kan konstatera att våra medarbetare inte tillhör någon utsatt grupp och det har inte förekommit några situationer med hot- och våld under de senaste åren. Det är dock viktigt att vi fortsätter med diskussioner och riskbedömningar då det ändå finns vissa yrkesgrupper som kan vara utsatta för hot eller känsla av otrygghet i vissa situationer i arbetet.

Dan Sandén  
VD  
Framtiden Byggutveckling AB