

Styrelsehandling nr: 7
Styrelsedatum: 2023-11-17
Diarienummer: FBU2023-0117

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 2023-11-07 antecknas.

Sammanfattning

VD-rapporten för 2023-11-07 är en sammanställning sedan förra VD-rapporten 2023-10-02.

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

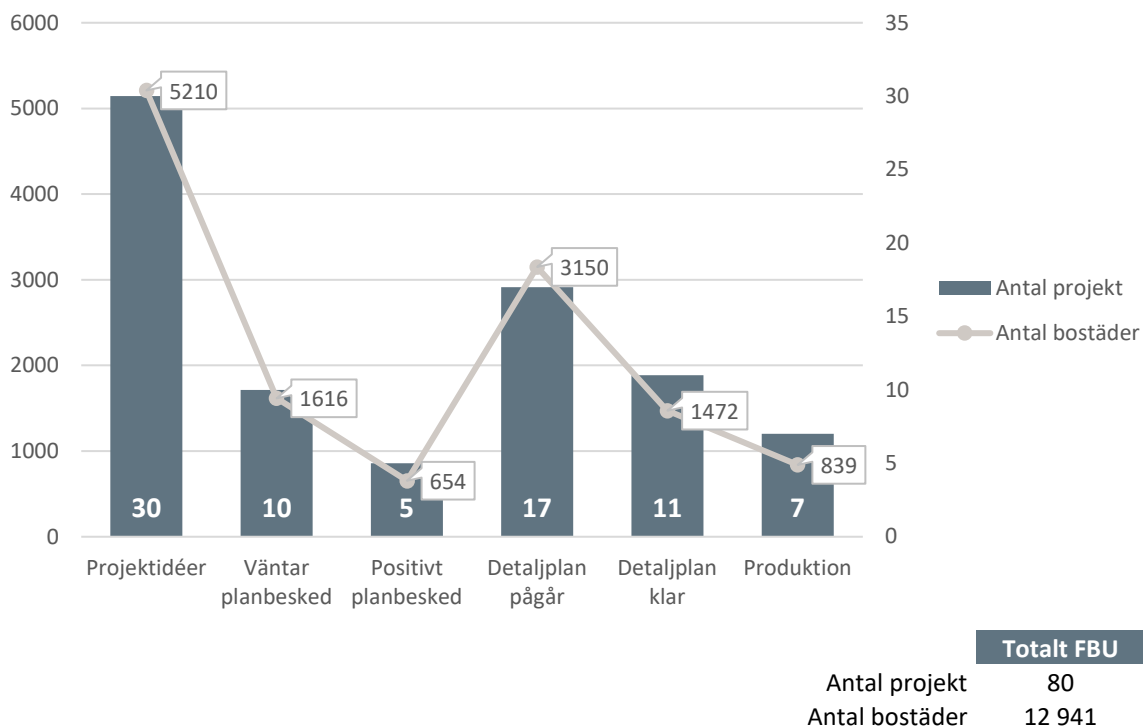
Ärendet har inte varit föremål för samverkan

Bilagor

1. VD-rapport för 2023-11-07

VD Rapport 2023-11-07

Projektportföljen



Projektidéer

Tidigt identifierade projektidéer uppgår för närvarande till 5 210 bostäder, fördelat på 30 projekt. Det har tillkommit 770 bostäder (6 helt nya projekt) sedan föregående rapportering i oktober.

Förstudiefas och planbesked

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

Det finns ett antal projekt, som väntar på svar gällandes tidigare planbeskedsansökningar. Dessa ansökningar lämnades in under 2022, och i vissa fall ännu längre tillbaka. Totalt har vi nu 10 projekt (1 616 bostäder) inlämnade för planbesked, som väntar på beslut.

I portföljen har vi positivt planbesked för 654 bostäder, fördelat på fem projekt.

Planstarter

Av tidiga skedens totalt 7 480 bostäder (45 projekt) är fyra projekt, omfattandes cirka 770 bostäder, aktuella för planstart under 2023.

Utav dessa har ett projekt (Lergöksgatan, 200 bostäder) startat plan under hösten. Innan årets slut förväntas även Svarte Mosse, Rimfrostgatan och Friskväderstorget ges besked om planstart.

Detaljplaner

Pågående detaljplaner finns för cirka 3 150 bostäder fördelade på 17 projekt. Flera av projekten är tids- och volymmässigt osäkra av olika anledningar där bland annat skyfalls- och trafikutredningar påverkar men också gestaltungsfrågor. Aktuell status för lagakraftvunna detaljplaner, som succesivt ska vidarebearbetas till förfrågningsunderlag, uppgår till 1 472 bostäder fördelat på 11 projekt.

Projektering

Projektering av bygghandlingar pågår i fyra projekt däribland Smörslottsgatan, klimatpilotprojektet Litteraturgatan kv 10 och återbruksprojektet Litteraturgatan kv 3.

Upphandling

Upphandling pågår i ett antal projekt. I projekt Östra Kålltorp är anbudsutvärdering klar och tilldelning gjord. Tilldelningen har överprövats av en leverantör som förkastats i utvärderingsskedet.

Upphandling pågår för överbyggnad på Masthuggskajen G1b, där grundläggning och källare handlats upp separat och är i produktion, 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 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 839 bostäder i sju projekt och vi planerar att byggstarta ytterligare 350 bostäder under kommande månader förutsatt att de ekonomiska förutsättningarna föreligger. Bland dessa projekt ligger Danaplatsen och Litteraturgatan kv 3 och 6 där upphandling respektive projektering pågår.

Vi har under 2023 färdigställt 279 bostäder i fyra projekt och har inga fler leveranser under resten av innevarande år. Projekten som är färdigställda 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.

Efter beslut i AB Framtidens styrelse genomförs ej investeringen på Rosmaringatan i avvaktan på bättre ekonomiska förutsättningar för projektets genomförande.

Ekonomi och IT

Rörelseresultatet per sista september uppgår till 3 475 tkr, vilket är 617 tkr bättre än prognos.

Vår första digitala arbetsmiljörund har genomförts i form av workshopar med fokus på bland annat teknisk utrustning, systemstöd och digital kompetens. Utfallet kommer att utgöra en viktig del i bolagets digitala strategi och vårt fortsatta arbete med att skapa förutsättningarna för ett effektivt och modernt arbetssätt.

Digitala navet – stadens nya intranät

Under hösten införs stadens nya intranät - *Digitala Navet*. För Framtiden Byggutveckling innebär införandet att bolaget får en förenklad åtkomst till den information som finns på stadens intranät. Bolagets befintliga och fristående intranät med intern information kommer att finnas kvar som tidigare utan några förändringar.

Det Digitala Navet kommer inte innehålla någon ny information från oss. Redan känd och öppen information om hur man kontaktar våra medarbetare kommer att finnas i systemet samt att uppgifter om inloggning kan ses på systemnivå.

För att nyttja det Digitala Navet önskar staden att ärendet tas upp i nämnder och styrelser, vilket sker genom denna rapportering. Inför inträdet har en bedömning ur informationssäkerhetssynpunkt genomförts. Bedömningen har resulterat i att bolaget inte ser några hinder för att åtgärden genomförs. Vad gäller bolagets egna intranät görs i dagsläget samma bedömning. Den information som finns i själva intranätet är av samma karaktär som den som finns i det Digitala Navet.

Kompetensförsörjning

Baserad på analys av kompetensbehov rekryterades en ny, junior affärsutvecklare till utvecklingsavdelningen. Den nya medarbetaren kommer från Egnahemsbolaget och börjar sin tjänst i slutet på november.

Under oktober genomfördes årets andra mätning i Winningtemp vad gäller ”Inkluderande arbetsplats”. Mätningen görs i hela koncernen. Syftet är att följa upp medarbetarnas upplevelse kring inkludering som är en viktig förutsättning för att må och prestera bra på arbetet. Mätningen visar att vi har en fortsatt bra resultat. Utifrån kommentarerna framgår det att man önskar mer transparens och information.

Ett sätt för oss att utveckla bolagskulturen är att arbeta med medarbetarskap. Under oktober genomfördes en andra ”spelomgång” då bolagets alla medarbetare och chefer spelade ”Medarbetarspelet”. Spelet är uppbyggt som ett sällskapsspel där man bland annat diskuterar olika situationer i arbetet och hur man ska agera. Spelet baseras på boken ”En liten bok om medarbetarskap” som i sin tur baseras på forskning om medarbetarskap i framgångsrika organisationer.

Dan Sandén
VD
Framtiden Byggutveckling AB