

Styrelsehandling nr: 7
Styrelsedatum: 2023-12-08
Diarienummer: FBU2023-0118

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 2023-11-28 antecknas.

Sammanfattning

VD-rapporten för 2023-11-28 är en sammanställning sedan förra VD-rapporten 2023-11-07.

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

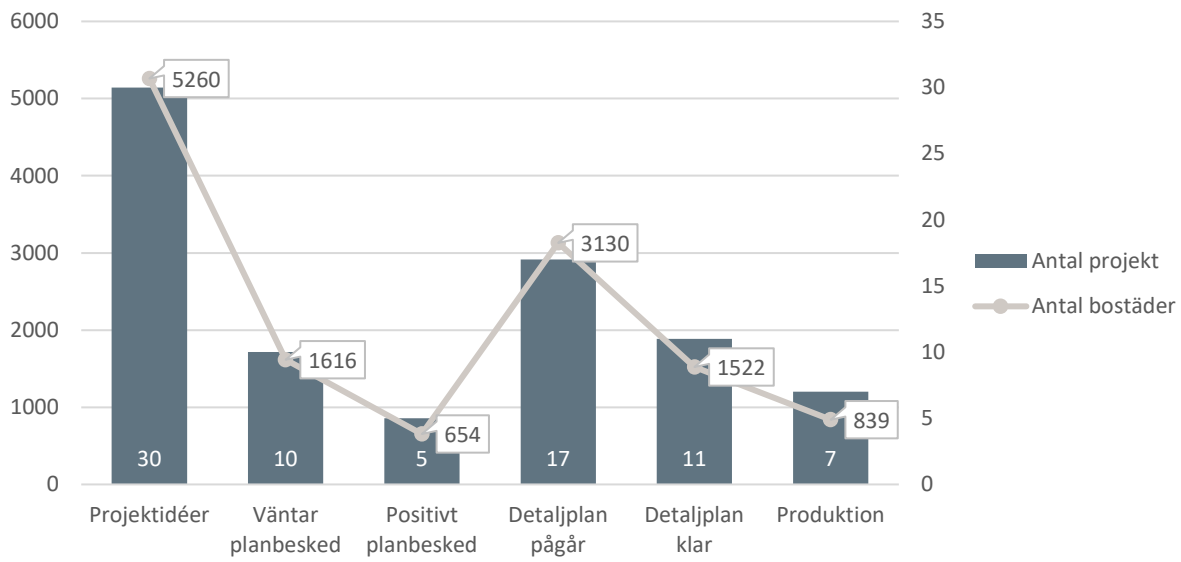
Ärendet har inte varit föremål för samverkan

Bilagor

1. VD-rapport för 2023-11-28

VD Rapport 2023-11-28

Projektportföljen



Totalt FBU	
Antal projekt	80
Antal bostäder	13021

Tidigt skede

Hantering pågår av att säkerställa risker och möjligheter i att arbeta med samtliga nyproduktionsprojekt i tidigt skede, dvs från idé till planstart med samtliga upplåtelseformer. Förstärkningen av affärsutvecklare är på plats. Den nyanställda har god kunskap om bland annat bostadsrättsaffären och äganderätt.

Projektidéer

Tidigt identifierade projektidéer uppgår för närvarande till 5 260 bostäder, fördelat på 30 projekt.

Förstudiefas och planbesked

I portföljen finns 10 projekt (1 616 bostäder), som väntar på svar gällandes inskickade planbeskedsansökningar. Utav dessa är sex projekt (816 bostäder) inlämnade under 2023. Resterande projekt i skedet, är mestadels inlämnade under 2022. Målsättningen är att lämna in totalt 2 500 bostäder för planbesked under 2023.

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 750 bostäder, aktuella för planstart under 2023. De planerade planstarterna omfattar Lergöksgatan, Svartemosse, Rimfrostgatan och Friskvåderstorget.

Detaljplaner

Pågående detaljplaner finns för cirka 3 130 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 1 522 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 genomfört 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.

Mobilitet och parkering

En stor andel (81 % i skede 1 - 5) av kommande nyproduktion kommer ske på befintliga bostäders bilparkering. Framdriften är beroende av en hög implementeringstakt inom förvaltande bolag av koncernens beslutade insatser gällande mobilitet och parkering.

Ekonomi och IT

Rörelseresultatet per sista oktober uppgår till 4 958 tkr, vilket är 3 058 tkr bättre än prognos.

Vi arbetar med att ta fram underlag för beslut av rapporteringsstöd för bolaget. Syfte är att snabba upp och säkra projektrapporteringar som görs under året samt att förbättra analysmöjligheterna av processflöden.

Kompetensförsörjning

En viktig aspekt av vår satsning på kompetensförsörjning är att säkerställa en trivsamt arbetsmiljö som främjar hög prestation. Det talas ofta om tre väsentliga områden inom arbetsmiljöarbetet, där samtliga är sammanvävda: den fysiska arbetsmiljön, den sociala och organisatoriska arbetsmiljön samt den digitala arbetsmiljön. I år har vi särskilt fokuserat på den digitala arbetsmiljön och genomfört vår första digitala arbetsmiljöromd. Resultaten utgör grunden för våra framtida prioriteringar och kommer att integreras i bolagets digitala strategi. I samband med den digitala arbetsmiljöromden och vårt nya arbetssätt efter pandemin har vi även genomfört en fördjupad fysisk arbetsmiljöromd med inriktning på våra kontorslokaler.

Inom Göteborgs Stad är ett betydande fokusområde tillitsbaserat ledarskap. För att höja medvetenheten kring detta genomför vi två workshops med bolagets chefer om tillitsbaserat ledarskap. Workshoparna grundas på en digital utbildning inom ämnet

Dan Sandén
VD
Framtiden Byggutveckling AB