

**Styrelsehandling nr: 13**

Styrelsedatum: 2024-02-08

Diarienummer: FBU-2024-00010

Handläggare: Annica Delin

Telefon: 031-719 31 69

E-post: [annica.delin@framtiden.se](mailto:annica.delin@framtiden.se)

## Fastställande av verksamhetsplan 2024

### Förslag till beslut

#### Styrelsen för Framtiden Byggutveckling AB:

1. Verksamhetsplan för år 2024 fastställs.
2. Verksamhetsplanen hemställs till Förvaltnings AB Framtidens styrelse för tillstyrkande.

### Ärendet

Ärendet gäller förslag till Framtiden Byggutveckling AB verksamhetsplan 2024. Kommunstyrelsens budget och Framtidenkoncernens affärsplan har legat till grund för Framtiden Byggutvecklings verksamhetsplan 2024.

Verksamhetsplan för 2024 sammanfattar bolagets väsentliga mål för 2024 och där till kopplade aktiviteter. Målområden i verksamhetsplanen är Bostadsproduktion, Utvecklingsområden, Miljö och Klimat, Produkt & Kvalitet, Attraktiv arbetsgivare samt Ekonomi/IT. Samtliga områden ligger under det övergripande området Nyproduktion.

### Bedömning ur ekonomisk-/ekologisk-/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.

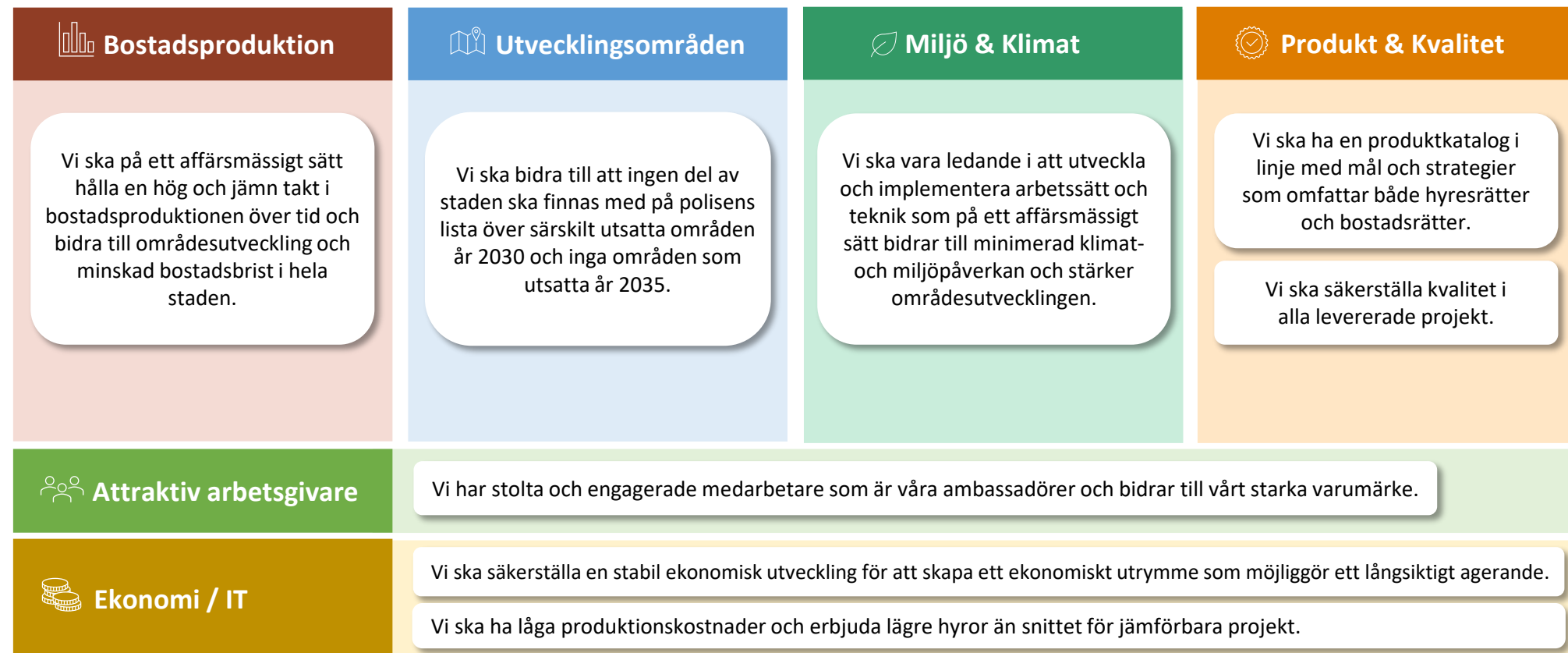
### Bilagor

1. Verksamhetsplan 2024

### Expedieras:

Förvaltnings AB Framtiden

# Framtiden Byggutvecklings Verksamhetsplan 2024


**Nyproduktion**


# BOSTADSPRODUKTION



## LÅNGSIKTIGA MÅL

Vi ska på ett affärsmässigt sätt hålla en hög och jämn takt i bostadsproduktionen över tid och bidra till områdesutveckling och minskad bostadsbrist i hela staden.



En långsiktig byggtakt om **ca 1 000** färdigställda bostäder per år, varav majoriteten är hyresrätter.



Kommunfullmäktiges mål: 2 300 färdigställda bostäder per år från år 2025.

## STRATEGISK INRIKTNING

Effektivitet i alla skeden

Koncepthus

Samverkan

## INDIKATORER

Målvärde 2024

Antal bostäder i lagakraftvunna detaljplaner (HR/BR/ÄR) <i>Definition: Antal lgh i skede 5 i Antura inkl. köp av byggrätter.</i>	3 500
Antal bostäder i inlämnade planbesked (HR/BR/ÄR) <i>Definition: Innevarande år. Inlämnade av FBU.</i>	2 500
Antal bostäder i startade planer (HR/BR/ÄR) <i>Definition: Innevarande år. Antal lgh som går in i skede 4 i Antura.</i>	2 400

## PRIORITERADE AKTIVITETER 2024

- Utreda möjlighet att effektivisera och korta ledtider i projektprocessen.
- Se över och förändra rutin för investeringsbeslut.
- Bistå koncernens arbete med förvärv av byggrätter.

# UTVECKLINGSOMRÅDEN

## LÅNGSIKTIGA MÅL

Vi ska bidra till att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2030 och inga områden som utsatta år 2035.

## STRATEGISK INRIKTNING

Områdesutveckling  
och lokala torg

Blandade bostadsområden

Social hänsyn

## INDIKATORER

Målvärde 2024

Antal framtagna Masterplaner för områden berörda av koncernens strategi för lokala torg  
*Definition: Masterplan = Visualisering av områdets framtida fysiska utveckling*

6

## PRIORITERADE AKTIVITETER 2024


- Vi jobbar med stadsutveckling och områdesutveckling i samverkan med koncernens övriga bolag. Med utgångspunkt i värdeskapande stadsutveckling tar vi ansvar för och arbetar vi fram s.k. masterplaner gällande den fysiska utvecklingen i enlighet med koncernens strategi för lokala torg. Vi bidrar genom analyser och underlag för att också på ett pedagogiskt sätt visualisera en tänkt utveckling genom kartor, illustrationer, omfattning, tid m.m.

# MILJÖ & KLIMAT


## LÅNGSIKTIGA MÅL

Vi ska vara ledande i att utveckla och implementera arbetsätt och teknik som på ett affärsmässigt sätt bidrar till minimerad klimat- och miljöpåverkan och stärker områdesutvecklingen.

### Mål 2025

 **50%** reducerad klimatpåverkan  
(kg CO<sub>2</sub>e/kvm BTA). Basår 2020

### Mål 2030

 **90%** reducerad klimatpåverkan  
Basår 2020

## STRATEGISK INRIKTNING

Mobilitet

Utsläppsreducering

Energieffektivisering

## INDIKATORER

Målvärde 2024

Andel upphandlade projekt med klimatkrav enligt handlingsplan <i>Definition: Upphandlade projekt innevarande år.</i>	100%
Andel upphandlade projekt med krav på återbrukat material <i>Definition: Upphandlade projekt innevarande år.</i>	100%

## PRIORITERADE AKTIVITETER 2024

- Ta fram ett förslag på hur vi ska jobba med kravställning av elektrifiering av arbetsfordon och transporter.
- Utvärdera återbrukspilot och möjlig implementering i projektprocessen.

# PRODUKT & KVALITET



## LÅNGSIKTIGA MÅL

Vi ska ha en konceptkatalog i linje med mål och strategier som omfattar både hyresrätter och bostadsrätter.

## STRATEGISK INRIKTNING

Konceptkatalog

Gestaltning

Produkt- och leverans kvalitet

## INDIKATORER

Målvärde 2024

Andel projekt med nivå silver i analysverktyget MAB (Manual för Analys av Bostadskvalitet) <i>Definition: Snittvärde för investeringsbeslutade projekt under året.</i>	> 50%
NKI (förvaltande bolag + EHAB)	> 80%
NKI (förvaltande bolag) i färdigställda projekt	> 80%


## PRIORITERADE AKTIVITETER 2024


- Lansera vår produktkatalog och anpassa vår produktion i så stor utsträckning som möjligt.
- Uppdatera arbetssätt med systematisk erfarenhetsåterföring för att säkerställa kvalitet i våra projekt.

# ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

## LÅNGSIKTIGA MÅL

Vi har stolta och engagerade medarbetare som är våra ambassadörer och bidrar till vårt starka varumärke.

 Modernt ledarskap som skapar förutsättningar för ett gott medarbetarskap.

 Medvetet och strukturerat arbete med kompetensförsörjning på kort och lång sikt.

## STRATEGISK INRIKTNING

Bolagskultur som främjar trivsel och innovation

Kompetensförsörjning

## INDIKATORER

Målvärde 2024

Total temperatur <i>Definition: Den genomsnittliga temperaturen i Winningtemp som mäter helhetsbedömningen.</i>	8,5
eNPS <i>Definition: Ambassadörskap (Winningtemp).</i>	33
Innovation <i>Definition: Bolagets arbete och förutsättningarna för innovation (Winningtemp).</i>	8

## PRIORITERADE AKTIVITETER 2024

- Implementera nytt arbetssätt för kompetensförsörjning på tre nivåer.
- Utveckling och inspiration för modernt ledarskap.
- Skapa forum/struktur för systematiskt innovationsarbete.



# EKONOMI / IT

## LÅNGSIKTIGA MÅL

Vi ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande

Vi ska ha låga produktionskostnader för att kunna erbjuda lägre hyror än snittet för jämförbara projekt

## STRATEGISK INRIKTNING

Låga produktionskostnader

Direktavkastning

Digitalisering

## INDIKATORER

Målvärde 2024

Nominell avkastning (lönsamhet) för investeringsbeslutade projekt <i>Definition: Uppföljningen visar ett snittvärde.</i>	5%
Andel projekt med kalkyl med rätt hyresnivå <i>Definition: Följs vid investeringsbeslut. Rätt hyresnivå = Lägre än i marknadsanalys för jämförbara projekt.</i>	100%
Yteffektivitet i genomsnitt (BOA+LOA)/BTA <i>Definition: Investeringsbeslutade projekt innevarande år</i>	70%

## PRIORITERADE AKTIVITETER 2024

- Fastställa rutiner och genomföra utbildningsinsatser identifierade från digital handlingsplan gällande användningen av digitala verktyg och system.
- Implementera system och arbetssätt för utvecklad och förenklad rapportering av budget och utfall avseende ekonomi, tid och volym.

## BOSTADSPRODUKTION

---

### *Effektivitet i alla skeden*

Genom en effektiv process i byggprocessens alla skeden säkerställer vi att vi får framdrift i bostadsbyggandet och kan initiera projekt med rätt kvalitet och leverera efterfrågad volym. Vi arbetar konsekvent med att försöka korta ledtiderna.

### *Koncepthus*

Vi utvecklar och bygger koncepthus för att skapa effektivitet, låg produktionskostnad och gestaltning i linje med våra mål och strategier.

### *Samverkan*

En förutsättning för att leverera efterfrågad volym av bostäder är en effektiv samverkan inom bolaget, inom koncernen och med stadens stadsbyggnadsorganisation. Vi är proaktiva i vårt förhållningssätt och försöker skapa effektivitet i de forum vi verkar i.

## UTVECKLINGSOMRÅDEN

---

### *Områdesutveckling och lokala torg*

Vi jobbar med stadsutveckling och områdesutveckling i samverkan med koncernens övriga bolag. Med utgångspunkt i värdeskapande stadsutveckling tar vi ansvar för och arbetar fram s.k. masterplaner gällande den fysiska utvecklingen i enlighet med koncernens strategi för lokala torg och våra övriga strategier. Vi bidrar genom analyser och underlag för att också på ett pedagogiskt sätt visualisera genom kartor och illustrationer m.m.

### *Blandade bostadsområden*

Vi ansvarar för projektutveckling av både hyresrätter och bostadsrätter för att skapa stadsdelar med blandade upplåtelseformer. Projekt i våra utsatta områden prioriteras.

### *Social hänsyn*

Vi följer Göteborgs Stads modell för social hänsyn och ställer krav på social hänsyn i samtliga upphandlingar.

## MILJÖ & KLIMAT

---

### *Mobilitet*

Vi arbetar efter koncernens strategier för mobilitet och parkering och mobilitetsprocess nyproduktion och förtätning. Vi planerar för P-hubbar, multifunktionalitet och nya affärsmodeller.

### *Utsläppsreducering*

Vi optimerar material- och produktbehov. Vi ökar användningen av eldrift för arbetsmaskiner och transporter i våra projekt. Vi tillämpar återbruk i alla projekt.

### *Energieffektivisering*

Våra projekt leder till minskad användning av energi.  
Vi arbetar i enlighet med koncernens plan för solenergi.

## PRODUKT & KVALITET

---

### *Konceptkatalog*

I vår konceptkatalog har vi konceptus utvecklade i enlighet med våra mål och strategier.

### *Gestaltning*

Gestaltningsskrav arbetas in i vår konceptkatalog och i vår projektportfölj. Kontinuerlig genomlysning av pågående projekt genomförs för att säkerställa att samtliga projekt är i linje med våra strategier.

### *Produkt- och leverans kvalitet*

Vi bygger för långsiktighet och det är viktigt att vi säkerställer rätt kvalitet på våra produkter. Samtliga projekt krävs i enlighet med våra projekthanvisningar och utvärderas med hjälp av verktyget MAB (Manual för Analys av Bostadskvalitet). Vi säkerställer rätt leverans kvalitet genom god struktur i projekten, god kommunikation med mottagande part och utvärdering.

## ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

### *Bolagskultur som främjar trivsel och innovation*

Bolagskulturen kännetecknas av ett öppet och inkluderande klimat där alla känner sig som en del i gemenskapen. Vi har ett gott medarbetarskap som kännetecknas av flexibilitet, proaktivitet och reliabilitet. Våra ledare agerar som förebilder både som medarbetare men även som ledare. Ledarskapet kännetecknas av tillit och fokus på att skapa förutsättningar för ett gott medarbetarskap. Nya idéer välkomnas och uppmuntras och utgör en stark drivkraft för innovativa lösningar och ständig utveckling.

### *Kompetensförsörjning*

Vi arbetar strukturerat och medvetet med kompetensförsörjning genom resursplanering och kompetensplanering. Medarbetarna utmanas och utvecklas yrkesmässigt i takt med förändringar i omvärlden och den tekniska utvecklingen. Genom omvärldsbevakning och framtidsprognoser arbetar vi strategiskt med att förse bolaget med kompetens. Att utnyttja digitaliseringens möjligheter utgör en del i bolagets kompetensförsörjningsstrategi.

## EKONOMI & IT

### *Låga produktionskostnader*

Vi arbetar enligt Framtidenkoncernens strategi för lägre produktionskostnader.

### *Direktavkastning*

Vi arbetar enligt Framtidenkoncernens strategi för investeringar i nyproduktion 2020-2030 som säger att nyproduktionsportföljen ska uppnå en genomsnittlig direktavkastning motsvarande marknadens krav.

### *Digitalisering*

För att säkerställa en rationell och kostnadseffektiv verksamhet behöver vi kontinuerligt utveckla arbetssätt och säkerställa vår kompetensnivå. Vår ambition är att samtliga medarbetare ska känna sig trygga och ha kunskap om de digitala verktyg som finns tillgängliga inom bolaget.