

VD-rapport Framtiden Byggutveckling AB

Internt och externt behovsfokus

Under hösten fortsätter arbetet med att definiera de interna och externa behoven för att uppnå bolagets mål att effektivt leverera 1 400 bostäder per år from 2018 med kvalitet till rimliga priser. Med utgångspunkt i risker och möjligheter delegeras uppdrag och ansvar ut i organisationen, som exempelvis Startplan 2017, utbyggnad allmän plats, planläggning, prognoser, marknad, resurser, LOU, kombohus etc.

Insikt och stor frustration finns i stadens organisationer och i stadsutvecklingsprocessen som ansvarsmässigt är fördelat på flera organisationer. En vision och målbild med strategier kan te sig tydlig men när det kommer till genomförande uppenbarar sig tydliga brister i vad och hur det ska göras, inte minst i de stadskvaliteter vi strävar efter. För att Framtiden Byggutveckling AB ska bli framgångsrika är det avgörande att vi förstår denna problematik och kan konkretisera den. Att gå från öppna frågor till konkreta problem bör vara en uttalad strategi för ledning och styrning av verksamheten. För att lyckas måste en förändringsprocess initieras där problemen konkretiseras till en acceptabel trygghetsnivå med en stor tydlighet i var ansvaret ligger för olika frågor.

Ledningsgruppen är under uppstart med stöd från Centrum för Ledarutveckling (CLU) som är en del av Göteborgs stad. VD har anlitat Carl Mossfeldt som strategiskt utvecklingsstöd 2 dagar i månaden.

Budgetarbete och verksamhetsplan för hösten och 2017 pågår. Bolagskonferens och studieresa planeras och genomförande preliminärt under hösten.

VERKSAMHETSUTVECKLING

Ägardirektiv för Förvaltningsbolaget Framtiden AB

Framtiden Byggutveckling ABs uppdrag och roll är definierat och beskrivet i kommunfullmäktiges beslutade ägardirektiv till Förvaltnings AB Framtiden. Vi har uppmärksammat att dessa skrivningar inte överensstämmer med bolagsordningens föremålsparagraf, vilken aktiebolagsrättsligt är den bindande skrivningen. Avvikelsen består i att bolagets behörighet aktiebolagsrättsligt är vidare, i meningen större, än den behörighet som Göteborgs stad som ägare gett bolaget i ägardirektivet. Dialog har därför inletts dels med moderbolaget och dels med Göteborgs Stadshus AB, vars roll är att på kommunfullmäktiges uppdrag utöva ägarstyrning över stadens bolag och därigenom handlägga och bereda ärenden om ägardirektiv.

Tvingande lagstiftning vid investeringar inom Framtidenkoncernen

En juridisk analys har gjorts över vilka tvingande juridiska principer som gäller inom Framtidenkoncernen vid investeringar där full kostnadstäckning för investeringen inte kan nås. Slutsatsen är att det av de tvingande reglerna i den s k Allbolagen, följer att Framtidenkoncernen är förhindrad att göra investeringar som inte är företagsekonomiskt lönsamma.

Markanvisningsavtal och genomförandeavtal

Vid granskning av ett flertal av Fastighetskontorets förslag till markanvisnings- och genomförandeavtal har det framkommit att det finns ett behov av en översyn av standardskrivningar med anledning av omorganisationen inom Framtidenkoncernen och bildandet av Framtiden

Byggutveckling AB. Initiativ till dialog om detta tas med Fastighetskontorets företrädare efter semesterperioden.

Framtiden Byggutveckling ABs interna processer

På styrelsens initiativ pågår en revidering av styrelsens arbetsordning, med planerad styrelsebehandling senare i höst. Denna översyn hänger samman med och kommer att få en påverkan på den delegeringsordning/arbetsinstruktion över bolagets befattningshavares mandat, d v s ansvar och befogenheter, som är under framtagande.

Överföring av projekt från förvaltande bolag till Framtiden Byggutveckling AB

Det planerade datumet 1/9 för överlåtelser av pilotprojekteten Sisjödalen, Selma och Wadköpingsgatan kvarstår. Arbete pågår med framtagning av mallar för dokumentation, uppdragsbeskrivningar mm. Beslut om övriga projekt som ska överföras till Byggutveckling kommer att beslutas i respektive bolagsstyrelse. En översiktlig utvärdering av pilotprojekten kommer att genomföras för eventuella justeringar till resterande projekt.

Det är väsentligt att beslutsprocessen för nyproduktionsprojekt blir fastlagd genom att bli klagöra gränsdragningar, ansvar, krav på beslutsunderlag mm. Byggutveckling har tagit fram ett förslag på hur processen kan hanteras när uppdragen kommer från moderbolaget. Den tillfälliga beslutsprocessen för de projekt som ska överlåtas mellan bolagen kvarstår tills vidare. Byggutveckling har haft dialog med tjänstemän på moderbolaget i frågan.

Krishantering

En anvisning för krishantering har upprättats och avtal har tecknats med Ledargruppen. Utbildning och utveckling av anvisningen kommer att ske under hösten tillsammans med Ledargruppen och säkerhetsansvarig.

Koncerngemensam standard för nyproduktion

Arbetet med en koncerngemensam standard är påbörjat och en projektplan är upprättad och ska beslutas. Inledningsvis kommer arbetsgruppen, med personer som har sin bakgrund från respektive förvaltande bolag att fokusera på den byggnadstekniska standarden utifrån de råd, anvisningar, program mm, som de förvaltande bolagen har upprättat. Därefter kompletteras och utökas programmet med stadsbyggnadskvaliteter utifrån ett hållbarhetsperspektiv. En första version av standarden tas fram under Q3.

Stödsystem

Fakturahantering

En projektplan för införande av fakturahanteringssystemet Winst e-handel är framtagen och beslutad av Byggutvecklings ledningsgrupp. Systemet kommer att ersätta den manuella hanteringen av attestering av fakturor. Införandet sker under hösten med en planerad driftstart Q1 2017. Eventuellt kan driftsättning ske tidigare.

Projektstyrning

Antura är ett projekthanteringssystem där förväntade effektmål är förbättrad planering, styrning och uppföljning av projekten samt effektivisering och säkring av indata genom integration med andra system. Projektstyrningssystemet blir en samlingsplats för flera funktioner i projektchefernas vardag när det gäller ekonomihantering i form av budget, prognos, utfall, tidplanhantering, filhantering, ärendehantering, tidsredovisning, process- och beslutshantering enligt GBP och större transparens och åtkomst till projektdata.

En projektplan för Antura är framtagen och beslutad av Byggutvecklings ledningsgrupp. Licenser är avropade på ramavtal.

Verktyget är kvalitetsgranskat i tidigare upphandlingar och med tidigare erfarenheter. Systemet har bred funktionalitet och stora möjligheter att verksamhetsanpassas.

Avrop av licensmodellen tillsammans med tidigare erfarenheter av systemuppbyggnad innebär att systemet kan finnas på plats inom kort tid. Systemet kommer att implementeras och driftsättas i etapper under hösten för att få fram prioriterad funktionalitet så snabbt som möjligt. Integrationer sköts efter hand. Första driftstart beräknas till månadsskiftet september/oktober.

Projektstyrningssystemet kommer att integreras med ekonomisystemet och eventuellt med GBP-databasen. Full integration finns med Sharepoint, som är en del av Framtidens digitala arbetsplats.

EKONOMI

I budget och prognosarbetet medför tidigareläggning av IT-stöd såsom projektstyrningsverktyg och digital fakturahantering tidigare upparbetning av kostnader jämfört med tidigare prognos. Detta ses mycket positivt och bedöms i dagsläget belasta resultaträkningen med ytterligare ca 1 mnkr. Återkommer till detta i prognos 3.

PROJEKT

Arbetet har hittills präglats av fyra huvudområden; projekthantering, ny/kompletterad struktur på projektlistan, utformning/framtagna av arbetsverktyg, gemensam standard för utformning av byggnation.

Arbetet fortskrider enligt planerad nivå för merparten av ca 80 identifierade projekt, som ligger i olika faser och resurstillsättningen är gjord. Några exempel nedan.

Majstångsgatan - upphandlingen är genomförd och entreprenör är tilldelad. Tilldelningsbeslutet är överklagat med fortsatt pågående process.

Uggleberget - projektet är utlagt på anbudsförfrågan. Anbudet beräknas komma in i början av september.

Wadköpingsgatan – hantering planeras inom ramen för konceptet Kombohus avseende delen med flerfamiljshus. Förfrågningsunderlaget beräknas gå ut i september.

Projektlistan, som är den övergripande sammanställningen, uppdateras löpande och har kompletterats med uppgifter gällande årsvis redovisning av pågående produktion och färdigställda lägenheter. En projektrapport är framtagen och ska kunna hanteras direkt för respektive projekt från kommande projektstyrningsverktyg. För att uppnå en likformighet och enhetlig hantering i projekten har en enhetlig struktur arbetats fram för projektmappen och för grundmallar.

ORGANISATION, REKRYTERING OCH NYA MEDARBETARE

Totalt har 27 personer idag, 2016-08-10, anställningsavtal med Framtiden Byggutveckling AB, detta inkluderar 2 visstidsanställda. En man och en kvinna är visstidsanställda vilket innebär att vi den 1 januari utan ytterligare rekryteringar är 25 personer.

Vi följer rekryteringsplanen och vid årsskiftet kommer strax över 30 personer att vara på plats i bolaget.

Av de 27 personer som idag har anställningsavtal ser fördelningen mellan män och kvinnor respektive intern och extern rekrytering ut enligt nedan:

Könsfördelning	Rekryteringsbas
Kvinnor 15 personer, 56 %	Koncerninternt Framtiden 14 personer, 52 %
Män 12 personer, 44 %	Externt 13 personer, 48 %

I början av juli lades en teaser upp om att Byggutveckling söker nya kompetenser på Framtidens och Jerries hemsidor. Annonsering av tjänsterna, arkitekt med gedigen plankompetens och processledare dialog kommer ske i närtid. För tjänsterna projektchef och projektledare avvaktas annonsering.

Under augusti och september välkomnar vi de nya medarbetarna:
 Anders Alveflo (inköpare/upphandlare), Kristina Belfrage (VD-assistent),
 Jenny Fällberg (projektcontroller), Anna Wetterberg (trainee)

HÅLLBARHETSARBETE INKLUDERANDE KVALITET, MILJÖ OCH ARBETSMILJÖ

Ett utkast för den gemensamma basnivån för krav inom kvalitet-, miljö- och arbetsmiljö kommer att vara klart för förankring i början av september. Fastighetskontoret har deltagit i arbetet gällande miljöanpassat byggande samt Lokalförvaltningen som idag har en basnivå för miljö, kvalitet och arbetsmiljö. Målet är att basnivån inom Byggutveckling uppfyller stadens miljökrav och samtidigt samordnas med andra stora beställare inom Göteborgs stad.

Remissarbete för Boverkets rapport "Dokumentationssystem för byggprodukter vid nybyggnation" så kallad "loggbok" har genomförts. Under hösten kommer arbetet att intensifieras med översyn av kravnivåer och materialdatabas då avtalet med Sunda Hus går ut vid årsskiftet.

Byggutvecklings interna kvalitets- och miljöledningsarbete ska styra mot mål som ligger i linje med vårt uppdrag att leverera hållbara bostäder. Miljödiplomering kan användas och avstämning har skett med miljöförvaltningen angående det alternativet.

Miljöförvaltningen genomför en översyn av en ny handlingsplan för stadens miljöprogram. Byggutveckling har lämnat flera förslag till handlingsplanen. Två förslag på aktiviteter kopplat till nyproduktion där det ena handlar om att hitta hållbara lösningar som styr mot minskat behov av p-platser i nyproduktionsprojekt och det andra handlar om tillämpbarhet av ekosystemtjänster och grönytefaktor. Lämpliga byggprojekt kommer tas fram i samråd med projektavdelningen. Byggutveckling kommer även att medverka i stadens arbete att ta fram en åtgärd som syftar till att utveckla och använda en för staden gemensam modell och form av metodik vid beräkning av klimatpåverkan från byggmaterial. Extra fokus ligger på några utvalda material med stor klimatpåverkan och där det finns stor potential att minska densamma.

ALMEDALEN

Byggutveckling representerades av Anna Nordén i Almedalen. Deltagandet syftade till att sprida kunskap om branschen, Göteborg och koncernen, synliggöra våra verksamheter – utmaningar och initiativ, nätverka och bygga affärsrelationer, omvärldsbevaka och kompetensutveckla.

Deltagandet i Almedalen var en del av Framtidens medverkan i Business Arena 2016, som innefattar arrangemang för fastighetsbranschen i Göteborg, Almedalen och Stockholm.

Temat är "Göteborg som testarena" med särskilt fokus på ämnen som Hållbart & inkluderande samhälle och Kompetensförsörjning.

Framtiden pratade om uppdraget och organisationen, vårt sammanhang och vår roll, delaktighet i samhällsansvar, social hållbarhet, att öppna upp för nya marknader och arbetssätt när vi bygger och att vi ska bygga överallt.

TEMPORÄRA BOSTÄDER

Enligt aktuell plan lämnas bygglov in för Askimsviken, ca 60 lägenheter, i vecka 33. Därefter följer de övriga fem anvisade platserna utifrån sina förutsättningar. Tydliga indikationer finns på att byggloven kommer att överklagas. Investeringsbeslut ska upprättas där koncernens affärsrisker tydliggörs tillsammans med slutlig finansieringslösning i staden.

Mark- och miljööverdomstolen har i sin dom 2016-06-28 prövat innebörden av att behovet av den byggnation för vilken lov söks är "tillfälligt" och beslutat undanröja byggnadsnämndens i Göteborgs kommuns beslut att bevilja tidsbegränsat bygglov för studentbostäder. Domstolen betonar att det är av vikt för rättstillämpningen att målet prövas av Högsta domstolen och tillåter därför att domen överklagas.

Domen kan få stor inverkan på vår verksamhet gällande temporära bostäder, varför förhoppningen är att Stadsbyggnadskontoret överklagar densamma. På grund av semestrar finns ingen mer information om detta eller om domens övriga konsekvenser i nuläget.

KOMMUNIKATION FRAMTIDEN BYGGUTVECKLING

Ett förslag på kommunikationsstrategi och kommunikationsplan är framtaget med utgångspunkt från koncernens vision, Framtiden Byggutvecklings uppdrag och omvärld. Där återfinns identitet, målbild och om vad, till vem och hur vi pratar. I risk- konsekvensanalysen identifieras några viktiga delar. Ny kommunikationschef för moderbolaget tillträder sin tjänst vecka 33 och en dialog inför beslut i Byggutvecklings styrelse inleds.

Resurser. Det är ett stort och viktigt uppdrag med stora förväntningar där kommunikationen kommer att vara avgörande i vissa sammanhang för att lyckas. Strategiska frågor för bolaget och i separata nyckelfrågor, många stadsutvecklingsprojekt av olika karaktär och storlek och intern kommunikation i bolaget och koncernen är några exempel på viktiga områden som kommer att kräva mer resurser inom kommunikation än vad som finns idag.

Gemensam målbild. Bildandet av ett nytt bolag med ansvar för nyproduktion i koncernen påverkar övriga bolag inom koncernen. Det är oerhört viktigt att hitta en hållbar rollfördelning och en gemensam målbild om vad vi ska uppnå inom koncernen. Stor kraft behöver läggas på internkommunikation för att uppnå en gemensam målbild och arbeta fram en rollfördelning för hur kommunikationen ska ske när stadsutvecklingsprojekten vandrar från tidiga skeden via Byggutveckling till förvaltande bolag.

Entreprenörer/Konsulter. En kraftigt ökad byggtakt innebär både att hitta nya modeller för effektiva byggprocesser till rimliga priser men också att synas på marknaden för att få tillgång till kompetenta entreprenörer som anbudsgivare. Vi måste vara en attraktiv samarbetspartner, som man väljer framför andra när byggmarknaden är hetare än någonsin.

Tydlighet. I dagsläget använder Byggutveckling Framtidens grafiska profil och beslut bör tas om en egen grafisk profil ska tas fram för att bolaget ska särskilja sig och bli en tydlig aktör i vissa sammanhang.