

Styrelsehandling nr: 7
Styrelsedatum: 2024-05-14
Diarienummer: FBU-2024-00091

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 2024-05-02 antecknas.

Sammanfattning

VD-rapporten för 2024-05-02 är en sammanställning sedan förra VD-rapporten 2024-04-10.

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

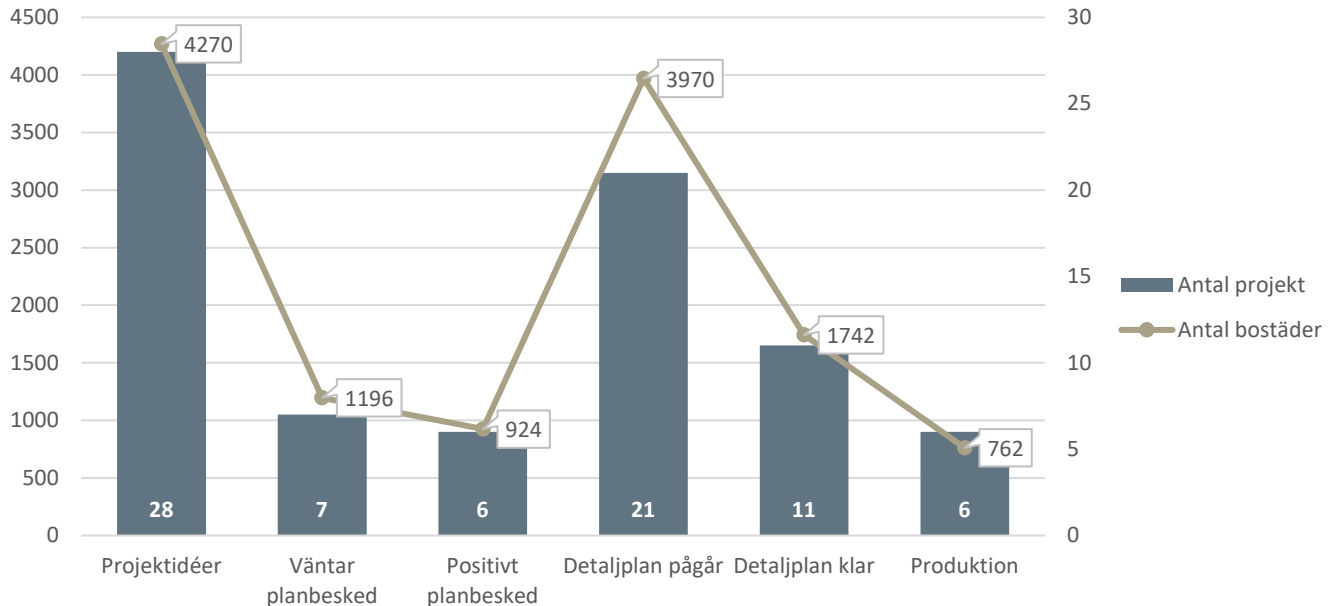
Ärendet har inte varit föremål för samverkan

Bilagor

1. VD-rapport för 2024-05-02

VD Rapport 2024-05-02

Projektportföljen



Totalt FBU	
Antal pågående projekt	79
Antal pågående bostäder	12864
Antal levererade bostäder 2024	185

Tidigt skede

Arbete har genomförts med att arbeta fram process för markanvisning och omarbetning av tidigt skedeprocess. Markanvisningsprocessen ska svara upp dels mot en större mängd inkommande markanvisningar dels att kunna hantera samtliga upplåtelseformer vid markanvisning. Tidigt skedeprocessen förtydligar nu arbetet i idéstadiet samt samverkan med staden från projektstart till startplan.

Projektidéer

Tidigt identifierade projektidéer uppgår för närvarande till 4 270 bostäder, fördelat på 28 projekt. Justeringar/Prioriteringar i skedet är genomförda inför 11 årsprognosen maj 2024. Effekten är ett lägre antal aktiva projekt jämfört med föregående rapportering. Ett antal projekt har justerats i numerärer, och ett par projekt har lagts på paus. Att observera även en förflyttning av "Selma 4" från "Projektidé" till "Detaljplan pågår", då projektet baseras på ett förväntat tillskott av byggrätter/markanvisningar i befintlig detaljplan.

Förstudiefas och planbesked

I portföljen finns sju projekt (1 196 bostäder), som väntar på svar gällandes inskickade planbeskedsansökningar. Utav dessa är två projekt (730 bostäder) inlämnade under 2024. Resterande i skedet, är inlämnade under perioden 2021 till 2023.

I portföljen har vi positivt planbesked för 924 bostäder, fördelat på sex projekt.

Planstarter

Inga nya planstarter har skett under april månad.

Totalt har tidigare tre planer (540 bostäder) startat under 2024.

Målsättningen är att detaljplanestart ska ske för 2 400 bostäder under 2024.

Detaljplaner

Pågående detaljplaner finns för cirka 3 970 bostäder fördelade på 21 projekt. Flera av projekten är tids- och volymmässigt osäkra av olika anledningar där bland annat politiska beslut och genomförandet påverkar.

Aktuell status för lagakraftvunna detaljplaner, som succesivt ska vidarebearbetas till förfrågningsunderlag, uppgår till 1 742 bostäder fördelat på 11 projekt. Numerärer inkluderar förvärvade byggrätterna i Karlastaden (400 bostäder).

Arbete pågår med översyn av respektive projekt tillsammans med Exploaterings- och Stadsbyggnadsförvaltningen.

Projektet Drakblommegatan fick beslut om granskning i Stadsbyggnadsnämnden i april vilket innebär att det är inne på sista fasen innan planen vinner laga kraft under hösten. Jätttestensgatan är planerat att lyftas till nämnden i maj.

Projektering

Projektering av bygghandlingar pågår i fem projekt däribland Östra Kålltorp, Masthuggskajen G1b (överbyggnad), Danaplatsen och Kv Återbruket (Litteraturgatan kv 3). I de förstnämnda har produktion startat med förberedande åtgärder och utifrån förutsättningarna är dessa projekt tillsammans med Kv Återbruket upphandlade som samverkansentreprenader där ambitionen är att komma överens om rikkostnad under juni månad.

Arbete med upphandlingsunderlag pågår för Litteraturgatan kv 2. Projektering pågår av cirka 139 bostäder i kvarteret.

Projektering av förfrågningsunderlag pågår också för Litteraturgatan kv 8 som är ett aktuellt investeringsärende som hanteras internt inom koncernen under våren.

Upphandling

Inriktning och underlag arbetas fram för att på nytt gå ut med upphandling av Mandolingatan kv G. Projektet är det sista delprojektet längs Mandolingatan och består av 38 lägenheter.

Upphandling av Litteraturgatan kv 8 (73 lägenheter inkl 8 BmSS) planeras att publiceras innan semestern förutsatt beslut i Investeringskommittén. Investeringsbeslut planeras att tas efter att anbud kommit in.

Produktion

Leverans har skett på Litteraturgatan kv 4, totalt 62 bostäder. Projektet har varit ett pilotprojekt inom Sunda Byggen där entreprenören Brixly varit en drivande part med stort fokus på uppföljning och säkerhet på arbetsplatsen.

Produktion pågår för närvarande av 762 bostäder i sex projekt och vi planerar att byggstarta ytterligare 242 bostäder under kommande månader som är upphandlade. Dessa är Danaplatsen och Kv Återbruket där projektering pågår.

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 mars uppgår till 719 tkr efter finansiella poster, vilket är 1 354 tkr lägre än prognos 1. Prognos 2 har sammanställts och resultatet på helår är fortsatt ett nollresultat.

Vi har nu startat upp implementeringen av beslutsstöd. Syfte är att snabba upp och säkra rapporteringar som görs under året samt att förbättra analysmöjligheterna av projektet och projektportföljer.

Vi har avslutat årets löneöversyn. Den nya lönen betalas ut i slutet på maj.

Dan Sandén
VD
Framtiden Byggutveckling AB