

Styrelsehandling nr: 7
Styrelsedatum: 2025-02-06
Diarienummer: FBU-2025-00006

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 2025-01-27, antecknas.

Sammanfattning

VD-rapporten för 2025-01-27 är en sammanställning sedan förra VD-rapporten 2024-12-04.

Bedömning ur ekonomisk-, ekologisk- och social dimension

Ärendet är av administrativ karaktär och bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån dessa dimensioner.

Samverkan

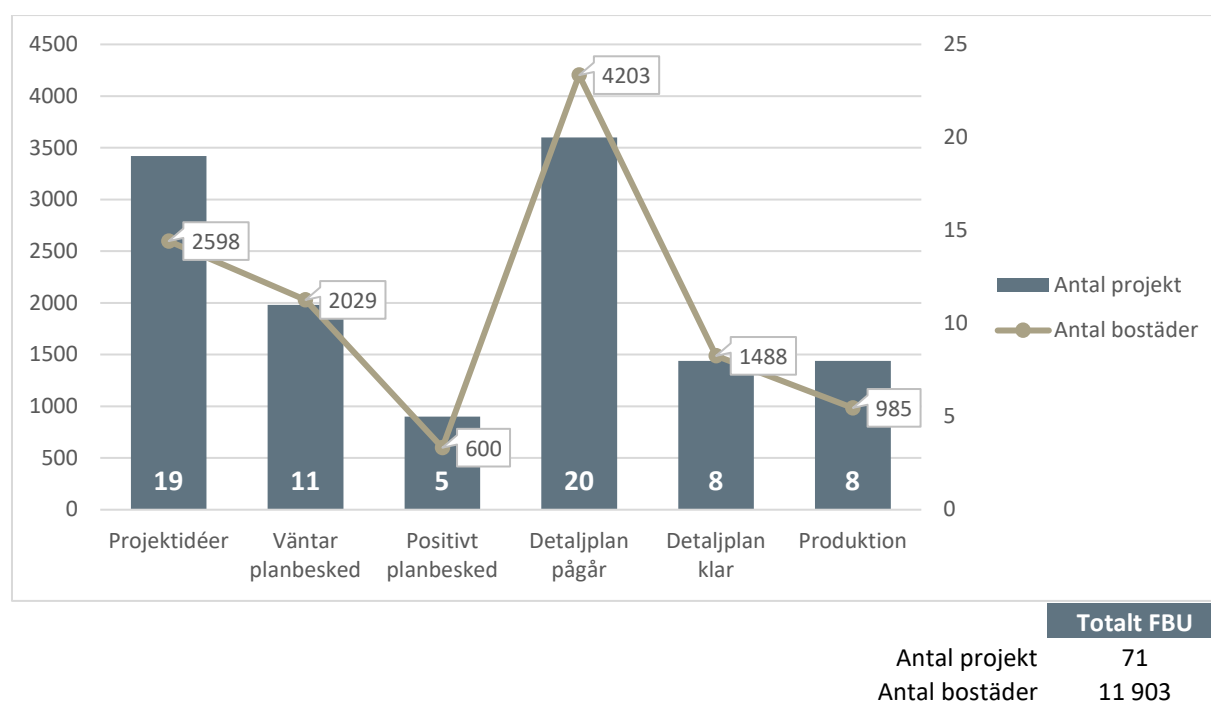
Ärendet har inte varit föremål för samverkan

Bilagor

1. VD-rapport för 2025-01-27

VD Rapport 2025-01-27

Projektportföljen



Projektidéer

Tidigt identifierade projektidéer uppgår för närvarande till 2 598 bostäder, fördelat på 19 projekt.

Förstudiefas och planbesked

I portföljen finns elva projekt (2 029 bostäder), som väntar på svar gällandes inskickade planbeskedsansökningar. Utav dessa är sex projekt Eriksbo, Hagforsgatan, Stormvädersgatan och Sotérusgatan, Skånegatan, Ehrenströmsgatan (totalt 1 590 bostäder) inlämnade under 2024.

Resterande i skedet, är inlämnade under perioden 2021 till 2023.

I portföljen har vi positivt planbesked för 600 bostäder, fördelat på fem projekt.

I startplanen för 2025 är fyra av dessa fem projekt omnämnda.

Planstarter

Totalt startades/återstartades fyra planer (732 bostäder) under 2024.

Fyra projekt, omfattandes cirka 350 bostäder är nu aktuella för planstart under 2025. De planerade planstarterna är Topasgatan (80), Kallebäck (69), Riksdalersgatan (121) och Kalendervägen (80).

Utöver dessa fyra projekt finns även Hjällbo Centrum med på startplanen för 2025. FBU har i dagsläget inga projektnummerer beslutade i denna detaljplan, men det kan tänkas tillkomma under detaljplanearbetet.

Detaljplaner

Pågående detaljplaner finns för cirka 4 203 bostäder fördelade på 20 projekt.

Flera av projekten är tids- och volymmässigt osäkra av olika anledningar där bland annat politiska beslut och genomförandet påverkar. Exempel på detta är fortsatt Jättestensgatan där granskningsbeslut blivit bordlagt fyra gånger och där ett förslag på återremiss godkänts av stadsbyggnadsnämnden. Önskemålet är att prova stadsradhus på tomten dvs 17 bostäder istället för 124 som är planerat för sedan samråd. Projekt Pater Noster ligger för beslut om avbrytande av planen pga. ny gestaltungsriktning men är också det på återremiss med önskan om ny utformning.

Diskussioner pågår fortsatt avseende detaljplanens fortsättning i Hammarkullen och exploateringskostnaders påverkan på planen. Löpande samtal med berörda inom Exploateringsförvaltningen och Stadsbyggnadsförvaltningen är inbokade.

Positivt besked har kommit om Kärra Centrum där återstart av planen är inplanerad vecka 5.

Aktuell status för lagakraftvunna detaljplaner, som succesivt ska vidarebearbetas till förfrågningsunderlag, uppgår till 1 488 bostäder fördelat på 8 projekt. Arbete pågår löpande med översyn och samordning av respektive projekt tillsammans med Exploaterings- och Stadsbyggnadsförvaltningen.

Projektering

Drakblommegatan pågår. Projektet väntar besked om lagakraft-vunnen detaljplan. En tidigare för oss okänd exploateringskostnad presenterades innan projektet skulle tas upp för beslut i Stadsbyggnadsnämnden i november och diskussion kring detta pågår med Exploateringsförvaltningen.

Muntligt besked om beviljat bygglov för Litteraturgatan kv. 8 har kommit och vi kan gå vidare och skriva kontrakt med tilldelad entreprenör inom kort.

Upphandling

Upphandling pågår av 148 bostäder på Litteraturgatan kv. 2. Anbud har inkommit och vi har för avsikt att tilldela och skriva kontrakt inom kort. Kvarteret är det sista av FBU:s planerade projekt längs Litteraturgatan.

Produktion

Produktion pågår för närvarande av 985 bostäder i åtta projekt. Produktionsstart med grundläggning har skett för kv Återbruket under januari.

Under 2025 kommer 420 bostäder att levereras. Två projekt längs Litteraturgatan, kv 6 och kv 10 Omställningen) samt de två områdena på Smörslottsgatan.

I projekt Östra Kålltorp pågår intensivt arbete med att säkerställa och minska produktionskostnaden samt aktualisera ekonomiska prognoser. Samtliga projekt i produktion i övrigt ligger i linje med utsatt tid, kvalitet och ekonomiska prognoser.

Ekonomi och IT

Rörelseresultatet per sista december uppgår till 249 tkr, vilket är 730 tkr bättre än prognosen som var på -481 tkr.

Årets resultat efter skatt uppgår till 3 292 tkr efter att vi erhållit 5 900 tkr i koncernbidrag. Koncernbidraget innebär att vi får fullt avdrag för vårt finansnetto om -1 950 tkr.

Dataskyddsombudet (DSO) har skickat ut Årsrapporten för dataskydd 2024. I årsrapporten hänvisar DSO till den stadengemensamma granskningsrapporten gällande behandlingsregistret. Den har dock inte kommit bolagen tillhanda ännu, vi återkommer med en genomlysning av Årsrapporten på nästkommande styrelsemöte.

I januari 2025 har Serneke ansökt om konkurs. Vi har ett projekt, Selma Stad, där de varit entreprenörer. Det är färdigställt och viss tid på garantin har gått men slutförda delar under 2024 kommer att kräva att garantier hanteras på annat sätt.

Inköp och upphandlingsförvaltningen har i januari 2025 rapporterat om en genomlysning av inköp av tekniska konsulter. Brister har identifierats och åtgärder kommer att vidtas mot de konsulter som berörs.

Bolaget gör nu kontroll av eventuella felaktigheter likt de som INK beskriver. Genomlysning av våra inköp från rangordnade ramavtal pågår. Konsultföretagen ska gå igenom sina fakturor och kreditera oss om misstag har gjorts, senast sista mars. INK har skickat ut de stickprov som de utfört till oss, men inga av de konsulter som debiterat för fel kompetensnivå återfinns i våra uppdrag. Det finns dock andra anlitade konsulter hos oss som vi kommer att kontrollera. Vi kommer att återkoppla med resultat av kontrollen när genomlysningen är klar.

Dan Sandén
VD
Framtiden Byggutveckling AB