

Styrelsehandling nr: 7
Styrelsedatum: 2025-05-12
Diarienummer: FBU-2025-00082

Handläggare: Dan Sandén
Telefon: 031-773 75 64
E-post: dan.sanden@framtidenbyggutveckling.se

VD-rapport

Informationsärende

Styrelsen för Framtiden Byggutveckling AB:

VD-rapporten för 2025-04-28, antecknas.

Sammanfattning

VD-rapporten för 2025-04-28 är en sammanställning sedan förra VD-rapporten 2025-03-14.

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

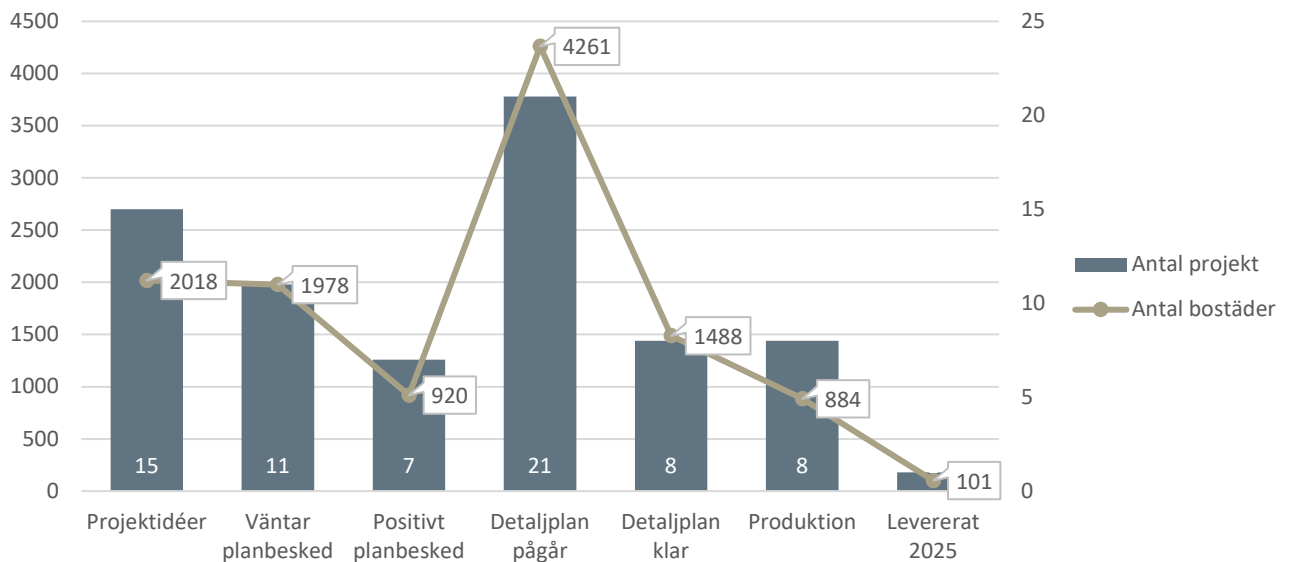
Ärendet har inte varit föremål för samverkan

Bilagor

1. VD-rapport för 2025-04-28

VD Rapport 2025-04-28

Projektportföljen



	FBU
Antal pågående projekt	70
Antal pågående bostäder	11549

Projektidéer

Tidigt identifierade projektidéer uppgår för närvarande till 2 018 bostäder, fördelat på 15 projekt.

Förstudiefas och planbesked

I portföljen finns elva projekt (1 978 bostäder), som väntar på svar gällandes inskickade planbeskedsansökningar. Utav dessa är sex projekt Eriksbo, Hagforsgatan, Stormvädersgatan, Sotérusgatan, Skånegatan och Ehrenströmsgatan (totalt 1 590 bostäder) inlämnade under 2024. Resterande projekt i skedet, är inlämnade under perioden 2021 till 2023.

I portföljen har vi positivt planbesked för 920 bostäder, fördelat på sju projekt.

Planstarter

Totalt startades/återstartades fyra planer (732 bostäder) under 2024. Sex projekt, omfattandes cirka 920 bostäder är nu aktuella på startplan 2025. De planerade planstarterna är Tunnländsgatan (250), Topasgatan (200), Kallebäck (69), Riksdalersgatan (121), Kalendervägen (80) och Hjällboplatsen (200). Utöver beslutad startplan har vi förhoppningar om att få positivt planbesked, och i samband med det en skyndsamt startad plan, i ytterligare ett antal projekt.

Detaljplaner

Pågående detaljplaner finns för cirka **4 261** bostäder fördelade på **21** 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. I projekt Pater Noster utreds ny utformning för att eventuellt undvika ett avbrytande av planen.

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.

För projekt Drakblommegatan så pågår fortsatt diskussion kring exploateringsavtalet där Exploateringsförvaltningen efter planarbetets färdigställande infört kostnader för förstärkningsåtgärder för en park utanför planområdet. Frågan är eskalerad och behöver lösas innan beslut om antagande kan tas.

Projektering

Investeringsärende avseende markköp och utökad ram för projektering av Säterigatan är under framtagande. ärendet bereds för att lyftas till styrelser i maj och juni.

Upphandling

Entreprenadkontrakt är tecknat för 148 bostäder på Litteraturgatan kv. 2 och 78 bostäder på Litteraturgatan kv 8. Kvarteren är de sista av FBU:s planerade projekt längs Litteraturgatan.

Produktion

Produktion pågår för närvarande av **884** bostäder i sju projekt.

Produktion pågår bland annat med montering av återbrukade håldäck från IKEA i kv Återbruket.

Under 2025 kommer 420 bostäder att levereras. Två projekt längs Litteraturgatan, kv 6 och kv 10 Omställningen) samt de två områdena på Smörslottsgatan där första överlämningen av 38 bostäder genomförts.

I kv Omställningen som är vårt pilotprojekt med mål att halvera klimatavtrycket till max 200 kgCO₂e/m² har uppföljning gjorts efter att projektet nu är överlämnat och resultatet visar på ett klimatavtryck på 171 kgCO₂/m². Detta är klart under det mål vi satte upp.

Selma stad

Bolaget har varit samarrangör när staden bjudit in till workshop med involverade förvaltningar, byggaktörer och övriga som har arbetat med Selma stad genom åren. Nu sammanställs resultatet för att vi ska kunna berätta om viktiga framgångsfaktorer men även förbättringsområden och ta med oss erfarenheterna till andra stadsutvecklingsprojekt.

Ekonomi och IT

Rörelseresultatet per sista mars uppgår till 2 261 tkr, vilket är 2 044 tkr bättre än prognos. Främst är det lägre kostnader för perioden som förbättrat resultatet, avvikelsen är en periodiseringseffekt och förväntas inte påverka årsresultatet.

IT och säkerhetsfrågor är ständigt aktuella. Vi inväntar att beslutet undertecknas för övergången till Intraservice ska kunna påbörjas. I dagsläget tror vi att november är en realistisk tidpunkt.

11 års prognosen är sammanställd och vi har tagit ett nytt grepp för att beskriva risker i portföljen. Tidigare har vi arbetat med avdrag i projekten, nu har vi graderat projekten i fyra nivåer utifrån genomförbarhet. Visst utrymme för tolkning finns här men bedömningen bygger på nuvarande information som finns i bolaget. Prognosen i maj är intern till moderbolaget och kommer att bearbetas vidare till den externa prognosen som lämnas i november. Prognosen syftar till att visa projektvolymen i belopp för att synliggöra lånebehov i staden.

Inköp och upphandling

Kontroll av fakturor där risk för feldebitering föreligger pågår och kommer att rapporteras när den är klar. Kreditering av feldebitering har inkommit från en leverantör.

Dan Sandén
VD
Framtiden Byggutveckling AB