

PROTOKOLL (3)
Fört vid sammanträde
med styrelsen för
Framtiden Byggutveckling AB

Datum: 2017-04-12
Tid: Klockan 10:00-12:30
Plats: Bolagets lokaler vid Johanneberg Science Park, Göteborg

Ledamöter:
Mariette Hilmersson, ordförande
Michael Pirosanto, vice ordförande
Camilla Hallqvist

Övriga:
Martin Blixt, VD
Mohamed Hama Ali, bolagsjurist

§ 1 Sammanträdet öppnande

Ordföranden öppnar sammanträdet.

§2 Fråga om Jäv

På fråga från ordföranden förklarar sig ingen i styrelsen vara förhindrad att delta i beredning eller beslut i något av dagens ärenden på grund av jäv.

§3 Val av protokolljusterare

Michael Pirosanto utses att tillsammans med ordföranden justera protokoll från styrelsesammanträdena.

§4 Fastställande av dagordning

Dagordningen fastställs enligt paragraferna nedan.

§5 Genomgång och antecknande av protokoll från föregående möte

Justerat protokoll från styrelsens sammanträden den 3 april 2017 antecknas och läggs till handlingarna utan synpunkter.

§6 VD-rapport

VD lämnar en muntlig rapport och uppehåller sig i huvudsak till följande punkter;

Marknaden
Projekthantering
Samverkan

Samverkan
Tillgång på mark
Medarbetare
Kommunikation
Ekonomi
Garantitid

Styrelsen antecknar informationen.

§7 Investeringsärenden

VD redogör för investeringsärenden i enlighet med utsända handlingar.

Styrelsen anser att projektens byggkostnader är höga. Samtidigt konstateras att beslut för projekten tas i ett så sent skede att styrelsen inte kan påverka kostnadsbilden. Det är mot denna bakgrund som projekten nedan godkänns.

a. Adventsvägen

Styrelsen beslutar att:

1. Tillstyrka förslaget till investering i enlighet med förslag.
2. Hemställa att styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden fastställer förslaget till investering i projektet Adventsvägen, samt uppdrar åt Framtiden Byggutveckling AB att genomföra investeringen; samt
3. Under förutsättning att styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden bifaller att-sats 2 i ärendet, uppdrar åt VD att genomföra beslutet och teckna erforderliga avtal samt vidta de övriga erforderliga åtgärder som krävs för beslutets genomförande.
4. En översyn ska genomföras avseende möjligheterna att kombinera byggnationen av hyresrätter med bostadsrätter i syfte att nå lägre ekonomiska kostnader för projektet.

b. Beväringsgatan

Styrelsen beslutar att:

1. Tillstyrka förslaget till investering i enlighet med förslag.
2. Hemställa att styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden fastställer förslaget till investering i projektet Beväringsgatan, samt uppdrar åt Framtiden Byggutveckling AB att genomföra investeringen; samt
3. Under förutsättning att styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden bifaller att-sats 2 i ärendet, uppdrar åt VD att genomföra beslutet och teckna erforderliga avtal samt vidta de övriga erforderliga åtgärder som krävs för beslutets genomförande.

c. Titteridamm

Styrelsen beslutar att:

1. Tillstyrka förslaget till investering i enlighet med förslag.
2. Hemställa att styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden fastställer förslaget till investering i projektet Titteridamm, samt uppdrar åt Framtiden Byggutveckling AB att genomföra investeringen; samt

3. Under förutsättning att styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden bifaller att-sats 2 i ärendet, uppdrar åt VD att genomföra beslutet och teckna erforderliga avtal samt vidta de övriga erforderliga åtgärder som krävs för beslutets genomförande.

d. Torpagatan

Styrelsen beslutar att:

1. Tillstyrka förslaget till investering i enlighet med förslag.
2. Hemställa att styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden fastställer förslaget till investering i projektet Torpagatan, samt uppdrar åt Framtiden Byggutveckling AB att genomföra investeringen; samt
3. Under förutsättning att styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden bifaller att-sats 2 i ärendet, uppdrar åt VD att genomföra beslutet och teckna erforderliga avtal samt vidta de övriga erforderliga åtgärder som krävs för beslutets genomförande.
4. En översyn ska genomföras avseende möjligheterna att kombinera byggnationen av hyresrätter med bostadsrätter i syfte att nå lägre ekonomiska kostnader för projektet.
5. En översyn ska genomföras avseende möjligheterna att, inom gällande plan, reducera byggnationen se över parkeringslösningen i syfte att nå lägre ekonomiska kostnader för projektet.

e. Askimsviken

Styrelsen beslutar att:

1. Tillstyrka förslaget till investering i enlighet med förslag.
2. Hemställa att styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden fastställer förslaget till investering i projektet Askimsviken, samt uppdrar åt Framtiden Byggutveckling AB att genomföra investeringen; samt
3. Under förutsättning att styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden bifaller att-sats 2 i ärendet, uppdrar åt VD att genomföra beslutet och teckna erforderliga avtal samt vidta de övriga erforderliga åtgärder som krävs för beslutets genomförande.

f. Syster Estrids gata

Styrelsen beslutar att:

1. Tillstyrka förslaget till investering i enlighet med förslag.
2. Hemställa att styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden fastställer förslaget till investering i projektet Syster Estrids gata, samt uppdrar åt Framtiden Byggutveckling AB att genomföra investeringen; samt
3. Under förutsättning att styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden bifaller att-sats 2 i ärendet, uppdrar åt VD att genomföra beslutet och teckna erforderliga avtal samt vidta de övriga erforderliga åtgärder som krävs för beslutets genomförande.

g. Tuve centrum

Styrelsen beslutar att:

1. Tillstyrka förslaget till investering i enlighet med förslag.
2. Hemställa att styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden fastställer förslaget till investering i projektet Tuve centrum, samt uppdrar åt Framtiden Byggutveckling AB att genomföra investeringen; samt

3. Under förutsättning att styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden bifaller att-sats 2 i ärendet, uppdras åt VD att genomföra beslutet och teckna erforderliga avtal samt vidta de övriga erforderliga åtgärder som krävs för beslutets genomförande.

h. Sisjödalen

Styrelsen beslutar att:

1. Tillstyrka förslaget till investering i enlighet med förslag.
2. Hemställa att styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden fastställer förslaget till investering i projektet Sisjödalen, samt uppdras åt Framtiden Byggtveckling AB att genomföra investeringen; samt
3. Under förutsättning att styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden bifaller att-sats 2 i ärendet, uppdras åt VD att genomföra beslutet och teckna erforderliga avtal samt vidta de övriga erforderliga åtgärder som krävs för beslutets genomförande.

§ 8 Kompletterande genomförandeplan

VD redogör för kompletterande genomförandeplan i enlighet med utsänd handling.

Styrelsen beslutar att:

1. Fastställa komplettering av överföring av projekt till Framtiden Byggtveckling AB; samt
2. Bemyndiga VD att genomföra överföringar och i samband härmed teckna erforderliga avtal.

§ 9 Information om uppdrag från moderbolaget

VD redogör för uppdrag från Förvaltnings AB Framtiden i enlighet med utsända handlingar.

- a. Adventsvägen
- b. Ättehögsgatan
- c. Riksdalersgatan

Styrelsen beslutar att:

1. Anteckna besluten från Förvaltnings AB Framtiden i enlighet med förslag.
2. Uppdras åt VD att genomföra beslutet och teckna samtliga avtal och vidta övriga erforderliga åtgärder som krävs för beslutets genomförande.

d. Mandolingatan

Styrelsen beslutar att bordlägga ärendet inför genomgång med ansvarig projektchef.

e. Mandolingatan

Styrelsen beslutar att:

1. Anteckna besluten från Förvaltnings AB Framtiden i enlighet med förslag.
2. Uppdras åt VD att genomföra beslutet och teckna samtliga avtal och vidta övriga erforderliga åtgärder som krävs för beslutets genomförande.

§ 10 Ägardirektiv

VD redogör för ägardirektivet i enlighet med utsänd handling.

Styrelsen beslutar att bordlägga ärendet för beredning till nästkommande styrelsemöte.

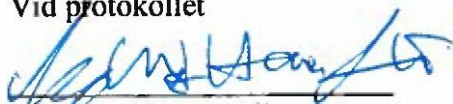
§ 11 Övriga frågor

Inga övriga frågor fanns.

§ 12 Avslutning

Ordföranden förklarade mötet avslutat.

Vid protokollet

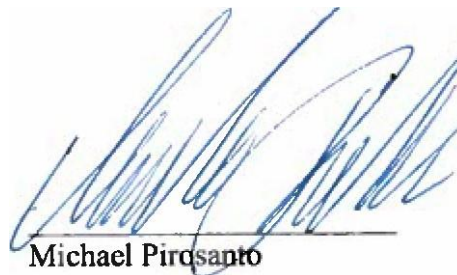


Mohamed Hama Ali

Justeras:



Mariette Hilmersson



Michael Pirovano

VD Rapport 20170412

Inledning

Övertagandet av projekt från förvaltande bolag är nu genomfört och bolaget hanterar ett fyrtiotal projekt innehållande cirka 6 000 bostäder, de flesta med leverans fram till 2021/2022. Efter övertagandet har tempot skruvats upp. Åtta projekt innehållande över tusen bostäder med en investeringsvolym på över två miljarder kronor tas upp på styrelsemötet för behandling med förslag om hemställan till moderbolaget för investeringsbeslut.

Under året förväntas bolaget ta emot uppdrag om detaljplaneläggning för 5-10 detaljplaner vilket kommer fylla på projektportföljen som är avgörande för att upprätthålla leveransvolym efter 2021/2022. I samband med att nya projekt startar kan vi nu på allvar ta ansvar för kommande leveranser utifrån förutsättningarna i uppdragen. Under vecka 15 planeras en gemensam workshop med gruppen för tidiga skeden för bästa möjliga effekt på uppställda mål.

Marknaden

För att förbättra möjligheten att bygga bostäder till rätt pris behöver Framtiden Byggutveckling verka på en marknad med fungerande konkurrens. Vi har valt att fokusera på fyra delar

1. Ramavtal och konceptus: upprepningseffekt och standardisering och standardiserat upphandlingssystem
2. Internationella marknaden: att utländska byggbolag etablerar sig här och tar hela affären
3. Stärka små och medelstora bolag: att inte ställa för höga omsättningskrav och ha enkla och lättbegripliga underlag
4. Industriellt byggande: genomarbetat "leanförfarande" i alla led

Framtiden Byggutveckling annonserar en nyproduktion i veckan de kommande månaderna. Det är fler nyproduktioner än vad som kommit ut på marknaden från koncernen under de senaste åren. Utifrån erfarenheter från de senaste genomförda upphandlingarna är risken stor att flera av våra kommande upphandlingar kan komma att sakna anbudsgivare. Risk finns att det uppstår förseningar samt att priserna kan bli höga. Vi vet idag att de bolag som är aktiva på marknaden lämnar anbud när uppdragen skall genomföras som partnering. Sannolikheten för att få anbud är högre när vi vänder oss till bolag i redan upphandlade ramavtal. Vid köp via ramavtal uppstår förhöjd tidsfördröjningsrisk. Det går att genomföra förhandlat förfarande vid uteblivna anbud.

För att öka utbudet av leverantörer på leverantörsmarknaden har Framtiden Byggutveckling sedan maj månad 2016 samarbetat med SABO för att få utländska entreprenörer att lämna anbud i kommande upphandlingar. Besök har gjorts i Polen, Litauen, Lettland, Estland, Tyskland och Spanien. Målet med resorna har varit att få utländska bolags att lämna anbud som totalentreprenörer och att etablera sig på göteborgsmarknaden. Ett resultat av de redan genomförda resorna har blivit ett förslag där SABO, Framtiden Byggutveckling och polska näringsdepartementet startar ett gemensamt pilotprojekt med syfte att underlätta för polska bolag att lämna anbud i våra upphandlingar samt att säkra polska bolags leverans kvalitet i upphandlade projekt. Detta beräknas komma igång i slutet av året. Resan till Spanien har hittills lett till att två stora bolag som idag är etablerade i tjugotalet länder är intresserade av etablering i Göteborg. Spanska Andalusien och den svenska konsuln där önskar inleda samtal om utökad kontakt både vad gäller spanska byggbolag och köp av material.

Vi har en etablerad kontakt med två stora bolag i Tyskland som vi hoppas kommer att lämna anbud på våra affärer. Tillsammans med SABO vill vi utveckla metod för att arbeta med den internationella marknaden för bostäder. Strategi är framtagen och vi avser att ta fram en handbok för Framtiden.

Små och medelstora bolag har börjat visa intresse för våra upphandlingar. För att möta de behöver vi se till att våra underlag är enkla och att omsättningskravet inte sätts för högt.

Arbetet pågår med hur förfrågningsunderlag från Framtiden Byggutveckling ska se ut. Det är viktigt att vi kommer fram som en tydlig aktör på marknaden oberoende av projekts storlek, komplexitet eller placering. Kommande projekt har paketerats i en prospektpärm som presenterats för valda delar av staden samt på den internationella marknaden. Prospekten kommer att publiceras på hemsidan och få spridning på den nationella marknaden.

Projekthantering

För beslut i styrelsen i april månad kommer åtta uppdrag med en samlad volym om 1091 bostäder. En ny mall för investeringsbeslut är implementerad för att skapa en likformighet, tydlighet samt enkelhet i jämförelseparametrar mellan olika projekt. I de uppdrag som beretts för styrelsebeslut finns spridning avseende storlek, utformning och område. En årsplanering för kommande projekts beredning är framtagen. Detta för att skapa en tydlighet och bättre planering för kommande beslut.

Våra projekt hanteras via projektstyrningsverktyg Antura som utvecklas successivt. Projektstyrningsverktyget ger en bra samlad bild av kommande projekts framskridande och är ett avgörande planeringsverktyg för det dagliga arbetet. Månadsvisa projektavstämningar genomförs med respektive projektchef med fokus på leverans och ekonomi. Arbetet med beredning av presumtiva projekt för investeringsbeslut hanteras fortlöpande.

Några av de kommande projekten har blivit överklagade till mark- och miljööverdomstolen. Beredning av dessa uppdrag pågår parallellt med överklagandeprocessen för att om möjligt minska risken för tidsfördröjning. En konsekvensanalys och riskhantering fungerar som beslutsunderlag om projektet ska beredas vidare under överklagandetiden.

Arbete fortgår med att ta fram den koncerngemensamma standarden för nyproduktion av hyresrätter. Arbetet pågår i de tillsatta arbetsgrupperna. Underlaget kommuniceras till referensgruppen som kommer ge input som stöd i den fortsatta processen. De första delleveranserna har gjorts från några arbetsgrupper. Denna standard kommer vara en viktig del i det fortsatta arbetet med projektutformning.

Hyresavtalet för Askimsviken bostäder för nyanlända är nu överenskommet dock ej undertecknat. Beräknad inflyttning 1 jan 2018.

Samverkan

En central del är att skapa ett gott samtalsklimat med olika aktörer i branschen. Detta gäller såväl med myndigheter som med samarbetspartners i projektets olika faser. Kontinuerligt arbete pågår med stadens olika aktörer och det är glädjande att samarbetet stadigt går framåt. Planering pågår för att genomföra informationsträffar för entreprenörer inom branschen. Ambitionen är att påvisa möjligheter för många av branschens aktörer till samarbeten i våra kommande projekt. Detta ska skapas via olika former av entreprenader, storlek på projekt samt planering i tid. Första träffen är planerad till den 11 maj.

I flera projekt pågår samarbete mellan oss och Egnahemsbolaget vilket ger en ökad effektivitet.

Ett första möte är genomfört med entreprenadupphandlarna inom koncernen. Samarbete är påbörjat.

Samverkansavtal med staden kommer ge oss ett viktigt forum för effektivt samarbete och nya arbetsformer.

Inom ramen för Bostad 2021 har en gemensam sopplunch för tjänstemän och politiker hållits i Älvrummet med fokus på dialog med medborgarna och en kort beskrivning av status på projektet.

Ett antal av de projekt som FBU driver är del i Bostad 2021 däribland Adventsvägen som går ut på upphandling under vecka 14. Bygglov har lämnats in för ett projekt på Ätthögsgatan. Föravtal för Brilljantgatan, ett förtätningsprojekt på egenägd mark, har tecknats med Fastighetskontoret, där kostnadsfördelning av trafikåtgärder regleras.

Tillgång på mark

För moderbolaget har vi lämnat in anbud på byggbar mark på Högsbo skjutbana tillsammans med Wallenstam och Riksbyggen. En tomtyta på cirka 38 000 kvm med prognostiserad byggrätt på cirka 45 000 kvm ljus BTA, cirka 350 bostäder. Målet totalt 35 % HR och 75 % BR. Vårt bud utgick från extern värdering av marken som bas. Vi har nu fått en indikation på att en aktör har lämnat betydligt högre bud än vi. Fastighetskontoret har också mark i anslutning till området.

Markförhandling pågår för projekt Litteraturgatan.

Medarbetare

Som en viktigt intern utveckling pågår kunskapshöjande aktiviteter. Utbildning i lönsamhetskalkyl och fastighetsrätt har genomförts. Ett forum för extern information om nya byggregler och krav har införts och kommer hållas en gång per kvartal fortsättningsvis. Vi har haft en utbildning av det nya statliga investeringsstödet för mindre bostäder med lägre hyra (ca 1350 kr/kvm). En medarbetare är utsedd som ska ha extra kunskap i frågan för att vara stöd om vi hittar projekt där det är lämpligt och möjligt att söka stödet.

Ett antal projekt ska resurssättas och därför är det glädjande att vi nyligen knutit till oss två nya medarbetare. En projektledare, Anna Runesson, och en biträdande projektledare, Linus Ånevall, som också kommer att gå traineeprogrammet framtidens samhällsbyggare. Ytterligare rekrytering av två projektchefer/projektledare pågår med bra kandidater i samtal. Rekrytering av ytterligare en entreprenadupphandlare kommer att inledas. Dialogarbetet är under definition vilket ger behov och kompetensprofil för anställning av ytterligare kompetens i frågan.

Kommunikation

Bolaget har nu en egen logotyp. Den har tagits fram och implementerats i verksamheten.

Ekonomi

Prognos 2 tas upp på styrelsemötet i maj.

Garantitid (eftermarknad)

Under året skall Byggutvecklings åtagande efter slutbesiktningen in i förvaltningskedet beskrivas och organiseras. Ett förslag med alternativ kommer att arbetas fram för beslut i styrelsen.



Martin Blixt
VD
Framtiden Byggutveckling AB

Expedieras

1. Förvaltnings AB Framtiden - styrelsen