

VD Rapport 2017-05-10

Inledning

Framtiden Byggutveckling AB ansvarar nu för merparten av koncernens nyproduktion av hyresrätter med cirka 6 000 bostäder i olika skeden. Till detta skall adderas bostäder inom ramen för särskilda åtgärder 2018 och ”konsultinsatser” för tidiga skeden. Totalt närmar vi oss hantering av 7 000 bostäder med en förväntan om ytterligare projekt i samband med att de planer som aviserats i Byggnadsnämndens startplan för 2017 kommer igång.

Projekthantering

Fortsatt fokus på projektportföljen och ett antal huvudområden för effektiv hantering. På de månadsvisa projektavstämningarna med respektive projektchef är fokus på eventuella avvikelser i respektive projekt. Arbetet med beredning av presumtiva projekt för investeringsbeslut hanteras fortlöpande.

Till beslutsunderlagen för april månad har ett antal projekt återremitterats från moderbolagets styrelse. Arbetet pågår med att ta hand om detta. De uppdrag som varit uppe i styrelsen ger en bra bild av spridningen på våra uppdrag. Storlek, placering och utformning skiljer sig markant åt. Årsplanering för kommande projekts ärendeprocess är och ska möjliggöra en bättre planering för kommande beslut.

Arbetet fortskrider på planerad nivå för merparten av identifierade uppdrag. Några av våra pågående projekt har drabbats av överklaganden till mark- och miljööverdomstolen. Vi arbetar parallellt för att om möjligt minska risken för tidsförluster. En mall för konsekvens- och riskanalys är framtagen och fungerar som underlag till beslut om fortsatt framdrift, exempelvis projekteringsstart.

Ekonomi

Prognos 2 och bokslut jan-mars se separat styrelsehandling.

Marknaden

Marknadsbearbetning innefattar vårt förhållningssätt till de olika aktörer vi har behov av samarbete med. Detta skapas via olika former av entreprenader, storlek på projekt samt planering i tid. Konkurrenten är hård och många förfrågningar är ute på räkning vilket gör att vi måste anstränga oss.

Att skapa ett gott samtalsklimat med olika aktörer i branschen är avgörande för vårt uppdrag. Torsdag 11/5 genomförs den första informationsfrukosten för byggentreprenörer som efterföljas av individuella möten för intresserade. Målet är att attrahera och påvisa möjligheterna för branschens aktörer i våra kommande projekt.

Planering pågår även för att skapa mötesforum för konsultledet. Samverkan med STD planeras. Detta är på samma sätt som samverkan med entreprenörer avgörande för vår möjlighet till att skapa förutsättningar för effektivitet och framdrift i pågående och kommande uppdrag.

Framtiden är med i det rikstäckande ramavtal som nu har tecknats av SKL. I nuläget vet vi att två hus kommer att avropas via detta avtal för det som internt benämns som särskilda insatser 2018. En av två entreprenörer bygger enligt industriella principer.

Internationella marknaden

I samarbete med SABO, Business Sweden och Invest Stockholm har vi medverkat i ett möte med den spanska entreprenörsmarknaden. Intresset var stort i både Barcelona och Sevilla. På båda orterna fanns den svenska konsuln på plats och då med särskilt engagemang i just Sevilla. Resultatet av resan är kontakt med flera stora byggföretag som är etablerade i 20-talet länder runt om i världen. Tre finns i London och kommer förmodligen vilja dra sig ur den brittiska marknaden inom den närmast tiden. Arkitektkontoret Gina tog kontakt med Framtiden-koncernen under Mipim och fanns även på plats i Barcelona. De har nu varit och hälsat på oss här i Göteborg. En artikel har publicerats om besöket: www.barometern.se/ledare/samhallsbygget-sker-snart-pa-spanska/

Den 26 april hölls BRGs matchmaking för utländska bolag. Flera arkitektkontor med lång och internationell erfarenhet av samhällsbyggnad väljer att komma hit för att söka samarbete. De som stack ut mest är arkitektkontor från Spanien, Holland och Österrike. Att ha denna typ av bolag som samtalspart i samhällsbyggnadsfrågor är ett sätt att kvalitetssäkra det vi gör, få inspel om nytt tänk och feedback på hur bolag från andra länder uppfattar vår stad. Arbetet med utländska byggbolag fortsätter på hemmaplan. Närmast står en workshop med SABO med tänkt resultat att få fram en handbok om hur man öppnar upp för den internationella marknaden. En annan del är att förenkla och förtydliga dokument, anbudsskola i september ihop med SABO och upphandling/avtal med någon form av mellanhand mellan oss och de utländska bolagen. Samarbetet med polska regeringen beräknas komma igång till hösten.

Kombo-hus

Järnmyntsgatan och Titteridam är nu ute på räkning. Sista anbudsdag är 2 maj. Eventuellt kan det komma att göras avrop även på Kombo-hus mini i det som kallas särskilda insatser 2018.

Inköp/upphandling

Vi är inne i ett intensivt upphandlingsskede där vi kontinuerligt går ut med upphandlingar i en mycket ansträngd marknad. Totalt planeras upphandlingar av ca 1 500 bostäder under året, varav cirka 320 bostäder är tilldelade/under anbudsprövning.

Ledningsgruppen tog den 27 april beslut om inköpsregler för bolaget. De kommer att paketeras ihop med ett utbildningspaket. Underlaget är indelat i styrande del samt bilagor med mallar och instruktioner. Utifrån pedagogiska aspekter kan revideringar komma att ske för att få till ett enkelt och lättbegripligt dokument.

Social hänsyn – sysselsättning i projekt

De två Kombohusprojekten har inte krav på social hänsyn. Övriga upphandlingar har krav på detta i underlagen. Det innebär att vi för en dialog med entreprenören om åtagandet. I dagsläget har vi valt att hålla oss till cirka 2 personer som kan få sysselsättning per projekt.

Personal

I Byggutveckling är det nu totalt 25,8 FTE och ytterligare anställningsavtal är tecknade för att i augusti vara 30,8 FTE. Ytterligare rekrytering är planerad under året och vid årsskiftet förväntas antalet vara ca 32 medarbetare. Vi har lyckats knyta till oss två nya projektchefer som med bred erfarenhet och bakgrund både från beställar-, konsult- och utförarledet kommer tillföra mycket till verksamheten. Båda dessa medarbetare kommer att påbörja sina anställningar direkt efter semestern 2017. Projektavdelningen har fortsatt behov av förstärkning.

Samverkan

Martin Blixt har ersatt Anders Söderman i SABOs råd för byggherrefrågor.

Den 2 maj deltog VD och Anders Jurin på SABOs workshop för att identifiera tydliga gemensamma ställningstaganden för medlemsföretagen och SABO, vad avser gällande lagstiftning samt annat som styr byggandet av bostäder, förenklat "SABO tycker".

Styrelsen föreslås besluta att Framtiden Byggutveckling AB ansöker om eget medlemskap i SABO.

Under året har ett kontinuerligt arbete för att skapa kontaktytor, nätverk och forum för informationsutbyte i staden utvecklats. Arbetet har gett gott resultat och rätt väg in för bolagets frågor finns nu upparbetade och kommer fördjupas efterhand. Nämnas kan senaste mötet med SBK om hur vi ska samordna pågående arbete på tidiga skeden och byggutveckling samt kommande möte om knäckfrågor i avtalshanteringen med fastighetskontoret.

Samarbetet med Egnahemsbolaget pågår på ett konstruktivt sätt. I flera projekt pågår samarbete mellan oss vilket ger ökad effektivitet.

Utveckling

För överföring av uppdrag från tidiga skeden pågår samordning av kommande projekt/detaljplaner.

Den koncerngemensamma standarden för nyproduktion av hyresrätter fortgår i de tillsatta arbetsgrupperna och stäms av kontinuerligt. Underlaget kommuniceras till referensgruppen som ger input och stöd i den fortsatta hanteringen. De första delleranserna har gjorts från några arbetsgrupper. En första samlad version av nyproduktions standard planeras för beslut i koncernledningen under september 2017.

Parallellt med arbetet med standarden pågår även ett arbete med att fastlägga formen för hur FBU:s förfrågningsunderlag ska formas. Ytterst viktigt är kalkylerbarhet, likformighet och tydlighet.

Marknadens aktörer ska känna en trygghet i hur och på vilket sätt vi genomför våra uppdrag och teknisk utformning.



Martin Blixt
VD
Framtiden Byggutveckling AB

Expedieras

1. Förvaltnings AB Framtiden, i samband med utskick.
2. Till medarbetare, i samband med utskick

Framtiden Byggutveckling AB

Bokslut januari - mars 2017

	Utfall mars 2017	Utfall mars 2016	Utfall Dec 2016
Balansräkning (tkr)			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	2 368	193	1 262
Omsättningstillgångar	43 433	3 369	29 987
Summa tillgångar	45 801	3 562	31 249
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	557	530	538
Finansiering från moderbolaget	17 430	1 038	17 585
Skulder	27 814	1 994	13 126
Summa eget kapital och skulder	45 801	3 562	31 249

Framtiden Byggutveckling AB

Bokslut januari - mars 2017

Resultaträkning (tkr)	Utfall jan-mars 2017	Prognos 1 jan-mars 2017	avvikelse
<u>Rörelsens intäkter</u>			
Projektintäkter	28 808	55 787	-26 979
Projektledningsintäkter	4 938	7 551	-2 613
Administrativa intäkter	<u>4 635</u>	<u>2 409</u>	<u>2 226</u>
Omsättning	38 381	65 747	-27 366
<u>Rörelsens kostnader</u>			
Projektkostnader	-33 746	-63 338	29 592
Administrationskostnader	-4 543	-2 359	-2 184
Avskrivningar	<u>-68</u>	<u>-50</u>	<u>-18</u>
Summa rörelsekostnader	-38 357	-65 747	27 390
Rörelseresultat	24	0	24
Finansnetto	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	24	0	24

Framtiden Byggutveckling AB**Bokslut januari – mars 2017**

Resultaträkning (tkr)	Utfall jan-mars 2017	Prognos 1 jan-mars 2017	Avvikelse
Nettoomsättning	38 381	65 747	-27 366
Rörelsens kostnader			
Projektkostnader	-33 746	-63 338	29 592
Administrationskostnader	-4 543	-2 359	-2 184
Avskrivningar	-68	-50	-18
Rörelseresultat	24	0	24
Finansnetto	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	24	0	24

KOMMENTARER TILL BOKSLUT JANUARI – MARS 2017**Nettoomsättning**

Nettoomsättningen uppgick för perioden till 38 mnkr, vilket är 27 mnkr lägre än prognos främst beroende på förskjutningar i projekten Mandolingatan och Uggleberget vardera 6 mnkr, Modulbostäder 5 mnkr och Lyktan 3 mnkr.

Projektkostnader och administrativa kostnader

Kostnaderna består av direkta/köpta projektkostnader som faktureras igenom bolaget om 29 mnkr samt projektledningskostnader om 5 mnkr. I administrationskostnaderna finns personalkostnader och externa kostnader som hyra, IT mm. Bolaget skall inte redovisa någon vinst på årsbasis. För perioden är administrationskostnaderna 2 mnkr högre än prognos bland annat till följd av lägre utfakturering i projekten än beräknat.

Omsättningstillgångar – balansräkningen består främst av faktureringar i projekten.

Antal anställda

Vid utgången av perioden fanns 25 st anställda.

Bilaga 1 Resultaträkning**Bilaga 2 Balansräkning****Förslag till beslut**

Styrelsen föreslås besluta

att fastställa Resultat- och Balansräkning per 2017-03-31

Framtiden Byggutveckling AB

Martin Blixth

Framtiden Byggutveckling AB

Prognos 2

Resultaträkning (tkr)	Prognos 2 2017	Prognos 1 2017	Avvikelse
Fakturerade projektkostnader	533 020	651 587	-118 567
Fakturerade projektledningskostnader	25 946	30 211	-4 265
Administrationsarvode	<u>14 000</u>	<u>9 990</u>	<u>4 010</u>
Summa intäkter	572 966	691 788	-118 822
Projektkostnader (entreprenader mm)	-558 966	-681 798	122 832
Administrationskostnader	-13 800	-9 790	-4 010
Avskrivningar	<u>-200</u>	<u>-200</u>	<u>0</u>
Summa kostnader	-572 966	-691 788	118 822
Rörelseresultat	0	0	0
Finansnetto	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	0	0	0

KOMMENTARER TILL PROGNOSEN 2017

Nettoomsättning

Bolaget har inte ett vinstdrivande syfte utan bolagets kostnader faktureras ut.

Nettoomsättningen beräknas till 573 mnkr mot 691 mnkr i prognos 1. Största skillnaden finns bland fakturerade direkta projektkostnader som minskat med 119 mnkr. Avvikelser finns främst i projekten Beväringsgatan -25 mnkr, i projektet modulbostäder på Kärralundsvallen -21 mnkr samt Torpagatan -22 mnkr. Anledningarna till förskjutningar i projekten är olika. Projektet Beväringsgatan bedömdes starta tidigare, i projektet modulbostäder finns det överklaganden och i projektet Torpagatan är det omfattande markarbeten som lett till försening.

Kostnader totalt

Bolagets kostnader faktureras ut till dotterbolagen i två delar, dels kostnader upparbetade i projekten samt administrationsarvodena inklusive avskrivningar. Kostnader i projekt avser både direkta kostnader, exempelvis entreprenadkostnader och projektledningsarvodena.

Bland administrationskostnaderna ingår förutom personalkostnader, externa kostnader, bland annat hyra 2,6 mnkr, köpta tjänster avseende främst IT tjänster och konsultarvoden, 1,8, mnkr samt management fee, 1,3 mnkr. Merparten av ökningen av de administrativa kostnaderna består av interntid som inte fakturerats ut i projekten.

Antal anställda

Vid utgången av 2017 beräknas totalt 30 st medarbetare, fördelade på projektavdelning 17 st, på utvecklingsavdelningen 8 st och inom administration, 5 st. En ökning med 1 person jämfört med tidigare prognos.

Investeringar i bostäder i förvaltande bolagen

Totalt beräknas 825 mnkr, inklusive moms och markköp, att upparbetas under 2017. Se bilaga 3.

Kommentarer till balansräkningen

Merparten av omsättningstillgångarna är fakturering till bostadsföretagen.

Bilaga 1	Resultaträkning
Bilaga 2	Balansräkning
Bilaga 3	Projektlista

Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta

att anteckna prognosen för 2017

Framtiden Byggutveckling AB

Martin Blixt

Framtiden Byggutveckling AB

Resultaträkning (tkr)	Prognos 2 2017	Prognos 1 2017	Budget 2017
Fakturerade projektkostnader	533 020	651 587	621 400
Fakturerade projektarvoden	25 946	30 211	30 211
Administrationsarvode	<u>14 000</u>	<u>9 990</u>	<u>8 700</u>
Omsättning	572 966	691 788	660 311
Projektkostnader	-558 966	-681 798	-651 611
Administrationskostnader	-13 800	-9 790	-8 500
Avskrivningar	<u>-200</u>	<u>-200</u>	<u>-200</u>
Summa kostnader	-572 966	-691 788	-660 311
Rörelseresultat	0	0	0
Finansnetto	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	0	0	0

Framtiden Byggutveckling AB

Balansräkning (tkr)	Prognos 2 2017	Prognos 1 2017	Budget 2017
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	2 236	1 062	991
Omsättningstillgångar	138 302	129 473	105 000
Summa tillgångar	140 538	130 535	105 991
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	538	538	535
Finansiering från moderbolaget	20 000	9 997	5 456
Skulder	120 000	120 000	100 000
Summa eget kapital och skulder	140 538	130 535	105 991

Framtiden Byggtveckling AB

Prognos 2, 2017

Nybyggnadsprojekt bostäder

Projekt	Totalt antal bostäder	P2 Tkr	P1 Tkr	Avvikelse P2 / P1	Inkl moms och mark, Tkr
Adventsvägen	125	8 000	4 000	4 000	10 000
Aprilgatan	50	0	1 100	-1 100	0
Askimsviken	111	12 000	12 000	0	52 000
Beväringsgatan "Nya Kvibergshuset"	226	12 000	36 800	-24 800	15 000
Briljantgatan, Tynnered	99	560	1 600	-1 040	700
Donsö brofäste	42	8 000	16 000	-8 000	10 000
Dr Westrings gata, Guldheden	30	480	480	0	600
Fjällbo park, Utby	130	2 400	400	2 000	3 000
Frihamnen	400	4 000	4 000	0	5 000
Gamlestaden 20:21, 740:158, 740:7 och 740:36	56	1 200	1 100	100	1 500
Gamlestadens torg etapp II	50	400	800	-400	500
Gunnilse	170	900	2 400	-1 500	1 125
Hagforsgatan, Torpa	209	800	800	0	1 000
Hammarkulletorget	60	400	2 400	-2 000	500
Järnmyntsgatan, Högsbo	39	8 000	4 520	3 480	10 000
Jätttestensgatan, Kyrkbyn	85	0	1 200	-1 200	0
Kortedala torg, Lyktan	75	33 280	40 000	-6 720	50 000
Kv Makrillen	100	16 000	16 000	0	20 000
Lådämnegatan, Björkekärr	60	0	227	-227	0
Mandolingatan	532	64 000	64 000	0	80 000
Merkuriusgatan, Bergsjön	87	400	400	0	500
Modulbostäder, Askimsviken	57	52 946	53 760	-814	66 182
Modulbostäder, Kärralundsvallen	44	32 000	52 800	-20 800	40 000
Modulbostäder, Lemmingsvallen	57	8 000	0	8 000	10 000
Muskotgatan/Saffransgatan	42	1 200	0	1 200	1 500
Norra Dragspelsgatan	70	0	800	-800	0
Radiotorget	75	1 600	12 000	-10 400	2 000
Rubelgatan, Högsbo (Riksdalersgatan) Boihop Högsbo	45	14 000	14 000	0	17 500
Selma 1, centrum (inkl samordning BHG)	295	1 200	1 200	0	1 500
Selma 2, Litteraturgatan	470	2 160	2 160	0	2 700
Selma 3, Gåsagången	300	0	2 400	-2 400	0
Siriusgatan, Gärdås (Bergsjön)	170	1 600	1 600	0	2 000
Sisjödalen, Sisjön	127	13 600	8 000	5 600	17 000
Smörslottsgatan, Härlanda tjärn	220	9 600	7 200	2 400	12 000
Syster Estrids gata	66	16 000	24 000	-8 000	20 000
Säterigatan, Eriksberg	560	80	80	0	100
Tittiridamm (Angered)	150	24 000	16 000	8 000	30 000
Torpagan, Torpa	170	18 400	40 000	-21 600	23 000
Tunnbindaregatan, Brämaregården	11	0	12 400	-12 400	0
Tuve Centrum	110	9 600	12 000	-2 400	12 000
Tuve Väster	150	0	800	-800	0
Uggleberget, Nya Hovås	368	138 560	138 560	0	253 700
Wadköpingsgatan, Backa	65	40 800	40 800	0	51 000
Östra Källtorp	100	800	800	0	1 000
SUMMA	6 458	558 966	651 587	-92 621	824 607

Göteborg 2017-05-10

Yttrande till stadsrevisionen

Styrelsens och verkställande direktörens svar på Stadsrevisionens granskningsredogörelse avseende 2016

Bakgrund

Vid den årliga granskningen för 2016 lämnade stadsrevisionen två rekommendationer till bolaget. Styrelsen ska inkomma med ett yttrande till stadsrevisionen *senast den 22 juni 2017*. Av yttrandet ska framgå vilka åtgärder styrelsen har vidtagit och/eller planerar vidta med anledning av lämnad rekommendation.

1. *Lekmannarevisorerna rekommenderar styrelsen att utarbeta och besluta om inriktningsdokument och affärsplan i enlighet med kommunfullmäktiges budget och riktlinjer.*
2. *Lekmannarevisorerna rekommenderar styrelsen att säkerställa att bolagets styrelsehandlingar publiceras på Göteborg Stads hemsida.*

Åtgärder som bolaget vidtagit med anledning av rekommendationerna

1. Styrelsen tog beslut om en verksamhetsplan enligt uppdrag från moderbolaget så skulle inte någon affärsplan skapas. Styrelsen avser att för 2018 anta en verksamhetsplan under oktober månad. När det kommer till mindre bolag är affärsplan och verksamhetsplan att betrakta som likvärdiga. Bolaget ser ingen anledning till att skapa ytterligare dokument i verksamheten utan kommer även fortsättningsvis att arbeta med en verksamhetsplan. Styrelsen kommer fortsättningsvis att utarbeta ett inriktningsdokument utifrån vilken verksamhetsplanen kommer att utgå.
2. Bolaget publicerar numer handlingar löpande när protokoll är justerat på stadens hemsida. Handlingar som innehåller sekretessbelagda uppgifter publiceras ej. Dessa handlingar finns att tillgå hos bolaget och en handling publiceras där det framgår hur man får denna handling till sig.

FRAMTIDEN BYGGUTVECKLING AB

Mariette Hilmersson

Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta

att fastställa förslag till svar på Stadsrevisionens granskningsredogörelse avseende 2016 och ge styrelsens ordförande i uppdrag att underteckna svarsbrevet och översända det till stadsrevisionen.

Framtiden Byggutveckling AB

Martin Blixt

Handling: Investeringsbeslut 11 a Adventsvägen

Bolaget gör bedömningen att handlingen omfattas av sekretess enligt offentlighets- och sekretesslagen (2009: 400). Handlingen publiceras därför inte.

Frågor och förfrågningar rörande utlämnande av allmänna handlingar kan ställas till byggutveckling@framtiden.se

Handling: Investeringsärende 11 b Torpagatan

Bolaget gör bedömningen att handlingen omfattas av sekretess enligt offentlighets- och sekretesslagen (2009: 400). Handlingen publiceras därför inte.

Frågor och förfrågningar rörande utlämnande av allmänna handlingar kan ställas till byggutveckling@framtiden.se