

VD-rapport 6 december 2021

Det har varit ett händelserikt första halvår i Familjebostäder med att lära känna organisationen under pandemin, sätta sig in i alla projekt som pågår, förstå vad som hänt bakåt och tillsammans med ledningsgruppen staka ut en ny riktning, samordning och personliga åtaganden. Plus att lära sig alla nya IT-system, gränssnitt med andra aktörer och samverka inom Framtiden och Göteborg Stad. Summa summarum, hektiskt men inspirerande och den utmaning som jag ville ha.

Kundundersökningen

Vi har precis fått resultatet från den stora och årliga kundundersökningen som genomförs av AktivBo. Vi frågar hälften av våra hyresgäster vad de tycker om oss som hyresvärd via 80 olika frågor. I undersökningen deltar 350 av landets bästa bolag. En noggrann genomgång av resultatet görs på styrelsemötet i januari 2022. Det fina med årets undersökning är att vi ökar svarsfrekvensen till 64 procent. Många använder numera mobilen för att fylla i enkäten vid sidan av datorn och den postala enkäten.

Undersökningen består av fem index och de två viktigaste områdena är serviceindex (det som benämns NKI) och produktindex (det handlar om lägenheten, allmänna ytor och utemiljön). För båda dessa ökar vi och vi gör det bästa resultatet någonsin för serviceindex där vi landar på 79,2 procent nöjda hyresgäster. Det innebär att nästan åtta av tio hyresgäster är nöjda med vår service och tre av fyra är nöjda med produkten som den är idag. Här finns såklart mycket att förbättra men utgångsläget är gott.

Ser vi till de större bolagen som har över 11 000 lägenheter, så ligger vi i mittenskiktet. Vi är i denna jämförelse ett stabilt mittenlag som ligger cirka 5 procentenheter efter de bästa bolagen på de olika indexen. Där vi sticker ut och är nära de bästa är vår utomhusmiljö, skötsel av rabatter och buskar samt hantering av miljörum. Just vårt utomhusarbete ska vi förädla och vidareutveckla kraftfullt så att det blir lite av vår signatur. Här är vi starka.

Som ett stabilt mittenlag vill vi uppåt så klart. Det blir en extremt tuff resa med tanke på motståndet men är möjligt. Samtliga distrikt ligger inom intervallet 81,5 till 77,4 procent. Alltså väldigt väl samlat och som gör det lättare att fokusera på gemensamma frågor och vad vi ska utveckla 2022.

Företagsplan

Vidareutvecklingen av dagens verksamhetsplan till en ny företagsplan pågår sedan i somras. Förändringen är att vi justerar visionen, sätter både kortsiktiga och långsiktiga mål, för in strategier (fokusområden) så att aktiviteterna kopplas till våra vägval samt ser över organisationen så att den blir mer integrerad.

Planen presenteras på styrelsemötet den 17 januari 2022. För närvarande ska materialet presenteras för fackliga organisationer och workshops ska ske i hela organisationen för synpunkter och påverkan. Allt material ska sedan integreras i den digitala plattformen Stratsys som nyligen upphandlats av Göteborgs Stad.

Justeringen bygger på att bra ska bli bättre. Det är en vidareutveckling och ett nästa steg i vår utveckling. Jobbet har skett under många möten i ledningsgruppen där alla deltagit.

Ombildningar

Kommunfullmäktige har fattat beslut om att ombilda hyresrätter till bostadsrätter där hyresrätterna dominerar och detta avser hela Göteborg Stad. I beslutet finns förslag på justerade ägardirektiv. Just nu avvaktar vi instruktionen från Framtidenkoncernen där man ska fastställa vad ett område är, vad det innebär att något dominerar, hur prismodellen ska se ut och om bolagen ska finnas med som garant en viss tid i föreningen.

Jag har uppfattat att dessa spelregler fastställs strax innan jul. Därmed jobbar vi lika inom Framtidenkoncernen med denna fråga. Familjebostäder kommer alltså att påbörja detta arbete efter årsskiftet. Vår ståndpunkt är objektiv i denna process. Däremot finns det konsekvenser om vi säljer fastigheter som ger oss ett bra driftsöverskott varje år och som används för att förbättra våra utvecklingsområden. Vid en fastighetsförsäljning har ägaren rätt till hälften av vinsten. Om styrelsen väljer att inte sälja en fastighet går frågan vidare till Framtidens styrelse. Avslår även de en försäljning går frågan vidare till Kommunfullmäktige.

När det gäller ombildningar i framför allt Bergsjön ska vi lägga extra krut på detta. Här behöver vi få fram ett resultat och bidra till mer variation av upplåtelseformer om det finns efterfrågan hos våra hyresgäster. Här behöver vi rikta marknadsföringen och ”sälja in” bostadsrätten som boendeform. Liksom fastställa vår roll, om vi ska finnas med i bostadsrättsföreningen i fem till tio år för att säkerställa en långsiktig skötsel.

Inköp och upphandlingar

Familjebostäder genomför stora och omfattande inköp och upphandlingar. Detta arbete hanteras bra men flödet är enormt. Dels behöver vi stärka denna enhet, dels behöver vi fokusera på att hålla fastställda budgetar och bli ”jobbigare” som beställare. Här finns en stor besparingspotential och framför allt att få mer kvalitet för pengarna. Nyckeln i framgångsrikt inköpsarbete är att sätta rätt affärsmässiga villkor, följa upp entreprenörer eller partner årligen och ifrågasätta när man tycker saker och ting är för dyrt. Här behöver vi bli mer ”smälänningar” som ser att en intjänad krona är en krona in till bolaget.

Min ambition är att Familjebostäder ska fungera som en liten mjölkbod där vi kämpar med in- och utbetalningarna. 2022 års budget har ett negativt kassaflöde och ett relativt svagt resultat. Det är ok att något år satsa friskt men långsiktigt ska vi ha positivt kassaflöde och bättre resultat för att kunna tackla oförutsedda händelser (exempelvis nedskrivningar).

Varsam renovering

Konceptet varsam renovering som innebär att 80 procent av hyresgästerna får en full renovering och höjd hyra medan 20 procent får nästan samma renovering men ingen hyreshöjning, har överklagats i hyresnämnden (ett av Poseidons projekt) och domen har gått på hyresgästernas sida.

De som överklagade ville ha den mindre renoveringen men ingen hyreshöjning och bolaget kunde inte tekniskt redovisa varför inte detta var möjligt. Grundprincipen är att de 80 procent som får höjningen finansierar de som inte får höjningen. Vi har genomfört två projekt av denna modell med flera ifrågasättanden.

Utifrån denna dom gäller för närvarande inte detta koncept, eftersom Poseidon valde att inte överklaga beslutet. Varsam renovering är ett bra och fint namn som passar Familjebostäder utmärkt. Så har vi alltid jobbat. Vår linje är att begränsa hyresuttagen vid renoveringar men när det är tekniskt motiverat behöver vi hantera alla hyresgäster lika. Detta avser renoveringar främst i badrum för att säkerställa kvalitet och funktion över tid.

Just nu har arbete inletts för att se hur detta koncept kan förändras. Grundarbetet görs i fastighetsutvecklingsrådet och jag kommer också bidra om det behövs. Beslut tas sedan i vår ledningsgrupp och i styrelsen.

Flexibla arbetssätt

Det pågår olika interna diskussioner om vad ett flexibelt arbetssätt är inom administrationen och förvaltningen. Avsikten är att sätta nya arbetssätt den 1 februari 2022. Administrationen på Södra Vägen jobbar 60 procent från kontoret och 40 procent hemma för att testa och se hur detta fungerar. Olika mötesstrukturer testas liksom att vi ser alla våra sex arbetsplatser (Södra Vägen, Hisingen, Bergsjön, Tynnered, Högsbo/centrum och Majorna/Kungsladugård) som en arbetsplats. Kan administrationen jobba mer från vår förvaltning så ökar det lagarbetet och känslan av att vi är ett bolag. En rad förändringar av lokalytorna sker på olika förvaltningskontor för att skapa mer flexibla kontorsmiljöer. Frida och jag jobbar en dag i veckan från något av våra 11 områdeskontor. Detta är uppskattat och ger väldigt många inspel, upptäckter och bra kontakter med organisationen.

Sannolikt blir det någon form av hybridarbete framåt. Syftet är att service och effektiviteten ska bli bättre för hela verksamheten och inte minst för våra hyresgäster samt att vi kan stärka lagandan i bolaget. Medarbetarna får lättare att balansera den yrkesmässiga delen med hela livspusslet.

Visselblåsarfunktion

Familjebostäder har utsett en kontaktperson för visselblåsarfunktionen som Göteborg Stad organiserar. Det är ett lagkrav från december att ha en utsedd kontaktperson och hos oss är den personen Jenny Branegård, verksamhetscontroller. Frågan ska belysas på samtliga APT-träffar så att alla vet vad en visselblåsarfunktion är, vad syftet är och hur man praktiskt gör om man uppfattar att det finns några oegentligheter i bolaget.

Göteborg den 27 november 2021

Thorbjörn Hammerth