

## VD-rapport 10 februari 2022

Året har inletts med en rejäl rivstart. Det är emellertid en liten paradoxal känsla när allt det gamla för 2021 skall slås ihop i olika rapporter, bokslut, diverse underskrifter och läggas till handlingarna samtidigt som allt det nya för 2022 ska skjutas ut och påbörjas. Två olika världar, det gamla och nya som just nu möts vid samma tidpunkt.

För närvarande är det mycket fokus kring ombildningar från media och hyresgäster som vill ha mer information. Vi jobbar just nu fram en process för hur vi ska arbeta med bostadsrättsförfrågningar och ombildningar som presenteras på styrelsemötet. Detta är en handlingslinje i avvaktan på Framtidens gemensamma spelregler. Skälet är att vi behöver fullfölja Kommunfullmäktiges beslut och inriktning vilket även betonas av Framtidenkoncernens vd. Vi har därför tagit del av allt material som finns i frågan så att det ligger så nära som möjligt ett kommande regelverk. Dessutom har vi haft avstämningar med systerbolagen kring synsätt, definitioner och arbetssätt.

Just nu har vi en konkret förfrågan från Såggatan i Majorna. Denna förening bildades 2013 och här vill vi påbörja en utredning som innehåller en teknisk besiktning och värdering av fastigheten samt analys av marknadsområdet. Detta är en alltså en helt objektiv analys och sedan avgör styrelsen om fastigheten ska säljas eller ej. Jag kommer också att diskutera frågan med Bostadsbolaget som sålt en bostadsrättsförening i Tynnered hur de löst prissättningsfrågan och på vilka grunder. Om styrelsen säger nej så går frågan vidare till Framtidens styrelse för bedömning. Jag bedömer att utredningen kan ta mellan ett kvartal och halvår.

Vi i ledningsgruppen kommer också genomföra flera studiebesök hos bolag som omvandlat hyresrätter till bostadsrätter för att bedöma hur de löst dessa frågor organisatoriskt, upphandlingar, deras egen roll efter försäljning med tanke på kapningar av bostadsrättsföreningar i Malmö samt inte minst prissättningsmodellen.

Vi har alldeles nyligen fått en rapport från konsultföretaget SVEFA som analyserat Bergsjön och pekat ut ett antal fastigheter som har bäst förutsättningar för att kunna ombildas. Här ska vi själva stiga fram och tydligt driva denna fråga så att vi har minimalt med konsultstöd. Vi behöver ta fram ett korrekt informationsmaterial och framför allt finnas tillgängliga för dialog och samtal. Här behöver vi se över vem som ska göra vad och hur detta omgående ska drivas. När det gäller centrala fastigheter så lägger vi ut information på hemsidan men gör ingen uppsökande verksamhet. Så långt ombildningar.

Under hela februari så träffar Ulf, Frida och jag samtliga arbetsgrupper i hela företaget. Det är inte mindre än 18 stycken så det blir en hel del. Vi har som sagts tidigare, genomgång av företagsplanen som skickats ut innan mötet till samtliga medarbetare. Vi har i skrivande stund haft två genomgångar på Teams som tar cirka två timmar och som fungerat väldigt väl med många kloka synpunkter och frågor kring val och bedömningar. Frida tar alla anteckningar och så ser vi hur vi ska justera detta när touren är klar. Processen är uppskattad och ger mycket tillbaka.

Nu när året drar igång är det också många investeringsprojekt som ska sjösättas. Det är nästan som proppen är ur i våra utvecklingsområden Tynnered och Bergsjön. Vi har haft genomgångar i ledningsgruppen kring dessa och diskuterat projekten väl så att vi har konsensus och väger in olika perspektiv. Samtliga satsningar som sker är välavvägda och nödvändiga. Eftersom vi storsatsar i våra utvecklingsområden är det mycket viktigt att vi gör rätt underhåll och renoveringar i rätt tid. Detta för att undvika att vi inte byter och ersätter saker som kan hålla längre tid. Detta är alltid en svår konst att veta när det är dags att göra byten och ersättningar. Det bästa receptet är att ha en kontinuerlig dialog och diskutera frågorna utifrån olika perspektiv och med hållbarhet i fokus.

I ett av investeringsärendena som rör trygghetsåtgärder i Tynnered finns ett dilemma där vi valt väg. Framtiden har satt upp kriterier för när trygghetsåkrade fastigheter ska vara genomförda. Detta krav måste efterlevas och vi ser också goda effekter av att vi säkrar upp våra hus. Därför är vår rekommendation att i detta fall lämna längre rabatter för våra hyresgäster så att vi verkligen kommer över 50% som säger ja till åtgärden. Det kan låta enkelt men även detta kräver tid och mycket dialog.

Organisationsjusteringen pågår och har fallit väl ut. Vi förändrar arbetsledningen på en del områden och gör symboliska vaktavlösningar. Förvaltningen har tagit fram en ny distriktsorganisation som ska processas med de fackliga organisationerna under februari. Vi kommer göra en del nyrekryteringar under våren. Starkt fokus läggs på lokal kommunikation och att påbörja en uppdatering av vår grafiska profil så att den stämmer överens med visionen och att öka ambitionerna. Många av våra fastighetsskyltar är dessutom slitna och urbleka och behöver verkligen bytas ut liksom annat material.

Avslutningsvis så är årsredovisningen färdig. Familjebostäder gör ett fantastiskt resultat efter finansiella kostnader på cirka 250 mkr som är ett fint kvitto på att hela organisationen fungerar väl. Skälet till det fina resultat är låga räntor, återföring av nedskrivningar från fastighetsprojekt och lägre driftskostnader. Årets budget är väsentligt svagare och här är det viktigt att följa upp ekonomin och ha kontroll på alla kostnadsposter.

Göteborg den 2 februari 2022

Thorbjörn Hammerth